



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 listopada 2014 r.

Poz. 4887

UCHWAŁA NR LIII/480/14 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 30 października 2014 r.

w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 3, art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXX/253/13 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 11 kwietnia 2013r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr XXXII/264/13 z dnia 16 maja 2013r., po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie, przyjętego uchwałą nr XXIV/187/12 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 29 października 2012r., Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie, zwanych dalej planem, które obejmują obszary przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 do niniejszej uchwały.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów obuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów i obiektów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego ustalenia.

§ 2.1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów wejściowych wraz z zadaszeniami oraz innych podobnych elementów, które nie mogą wykroczyć poza tę linię o więcej niż 2 m;
- 2) **obiekty do parkowania** - samodzielny budynek lub budowlę, w tym w szczególności parking terenowy otwarty, a także części wbudowane w budowlę lub budynek przeznaczone do przechowywania pojazdów samochodowych;

- 3) **obiekty infrastruktury kanalizacyjnej** – wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 4) **obiekty infrastruktury wodociągowej** – studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 5) **obiekt towarzyszący** – obiekt integralnie związany z danym przeznaczeniem terenu, uzupełniający jego funkcję;
- 6) **obszar zabudowany** – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony jego lub ich zewnętrznym obrysem na poziomie terenu;
- 7) **przeznaczenie podstawowe terenu** – część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 9) **sieci uzbrojenia** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także urządzenia melioracji i urządzenia monitoringu;
- 10) **szpaler drzew** - pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 11) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 12) **willa miejska** – budynek mieszkalny wielorodzinny, wolno stojący, o nie więcej niż jednej klatce schodowej i o liczbie mieszkań nie większej niż 10.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załączniki nr 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 do uchwały.

2. Rysunek planu w skali 1:500 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 17 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 18 do uchwały.

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

- 1) granice obszaru objętego planem tożsame ze strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) pas zieleni izolacyjnej;
- 6) obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej A;
- 8) granice strefy ochrony konserwatorskiej B;
- 9) granice strefy K ochrony krajobrazu kulturowego.

2. Nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Ilekcóć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) **bazy budowlane i transportowe** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów do przechowywania i konserwacji maszyn i sprzętu oraz przetwarzania materiałów budowlanych i gruzu wraz z obiektami towarzyszącymi, kompleksy obiektów do przechowywania i konserwacji pojazdów wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym zajezdnie autobusowe i tramwajowe, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 2) **biura** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub ich części, w których prowadzi się działalność biurową, projektową, bankową, administracyjną, kancelaryjną, pocztową, działalność instytucji i przedstawicielstw, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innego przeznaczenia terenu, w tym obiekty naukowe i badawcze oraz obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 3) **gastronomia** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację: restauracji, barów, kawiarni, koktajl-barów, winiarni, pubów, stołówek, obiektów służących działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 4) **handel detaliczny** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów o powierzchni sprzedaży do 1000 m², służących sprzedaży detalicznej, przystosowanych do przyjmowania klientów oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, z wyłączeniem stacji paliw;
- 5) **infrastruktura drogowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: place, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszko-rowerowe, obiekty do parkowania, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 6) **infrastruktura techniczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: stacje transformatorowe, stacje gazowe, obiekty infrastruktury kanalizacyjnej, obiekty infrastruktury wodociągowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 7) **komunikacja kolejowa** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i inne urządzenia przeznaczone do wykonywania i obsługi ruchu kolejowego;
- 8) **magazyny i handel hurtowy** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących do składowania, sortowania, konfekcjonowania, sprzedaży hurtowej o powierzchni sprzedaży do 1000m² i wysyłkowej sprzedaży detalicznej towarów, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 9) **mieszkania towarzyszące** - należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;
- 10) **obiekty imprez plenerowych** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów przystosowanych do organizowania imprez poza budynkami, w tym amfiteatry, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 11) **obiekty kształcenia dodatkowego** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów, w których prowadzone jest kształcenie dodatkowe lub uzupełniające, w tym kursy i szkolenia, oraz działalność wspomagająca proces nauczania, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 12) **obiekty kultury** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: obiekty upowszechniania kultury, takie jak domy kultury, mediateki, wypożyczalnie filmów, biblioteki i temu podobne; sale widowiskowe, kina; obiekty wystaw i ekspozycji, pracownie artystyczne, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 13) **obiekty rozrywki** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów w całości lub części przeznaczonych dla funkcji rozrywkowych, w tym dyskoteki, kluby, sale taneczne, kasyna

i salony gier, kręgielnie, sale bilardowe, kawiarnie internetowe i podobne a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;

- 14) **obiekty sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację krytych w całości lub części obiektów sportowych lub rekreacyjnych takich jak: sale do ćwiczeń, ścianki wspinaczkowe, łaźnie i sauny, gabinety masażu, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 15) **obsługa i naprawa pojazdów** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służące obsłudze samochodów, w tym myjnie, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju oraz obiekty służące naprawie samochodów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 16) **obsługa turystyki** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów zakwaterowania turystycznego takie jak: hotele, hostele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, obiekty kongresowe i konferencyjne, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 17) **produkcja** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem działalności wytwórczej oraz przetwórstwa przemysłowego, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 18) **produkcja drobna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację niewielkich obiektów o powierzchni użytkowej do 200 m², związanych z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne i tym podobne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, a także obiekty do nich podobne nienależące do innego przeznaczenia terenu;
- 19) **terenowe urządzenia sportowe** - należy przez to rozumieć nie kryte urządzenia do uprawiania sportu, place zabaw i temu podobne urządzenia wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innego przeznaczenia terenu;
- 20) **usługi drobne** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów takich jak: punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 21) **usługi edukacji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację szkół i uczelni wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innego przeznaczenia terenu;
- 22) **usługi wychowania** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem żłobków, przedszkoli, punktów opieki nad dzieckiem, klubów dziecięcych oraz obiekty do nich podobne nie należące do innego przeznaczenia terenu;
- 23) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub zespołu takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innego przeznaczenia terenu, w tym budynkami gospodarczymi;
- 24) **zabudowa letniskowa** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na budynki rekreacji indywidualnej, posiadające nie więcej niż 1 mieszkanie, przy powierzchni całkowitej nie większej niż 150 m², lub zespół takich budynków wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innego przeznaczenia terenu, w tym budynkami gospodarczymi;
- 25) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych niebędących budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub ich zespół, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajduje się więcej niż 1 mieszkanie wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innego przeznaczenia terenu;
- 26) **zdrowie i opieka społeczna** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na budynki lub części budynków służących działalności leczniczej i świadczeń zdrowotnych oraz obiekty pogotowia

opiekuńczych, domy pomocy społecznej, domy seniora a także obiekty do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;

27) **zieleń niska** - należy przez to rozumieć łąki rekreacyjne, zieleńce, ogrody a także tereny do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu;

28) **zieleń parkowa** - należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej, takie jak parki, arboreta a także tereny do nich podobne, nienależące do innego przeznaczenia terenu.

2. Na każdym terenie dopuszcza się obiekty małej architektury, zieleń towarzyszącą i inne powierzchnie biologicznie czynne oraz urządzenia budowlane a także obiekty towarzyszące przeznaczeniom dopuszczonym na tym terenie.

§ 6. 1. Poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. W przypadku stosowania dachów płaskich ustala się obowiązek stosowania zwieńczeń, w postaci gzymsu lub attyki w elewacji frontowej i elewacji przyległej do drogi publicznej.

3. Nie dopuszcza się ogrodzeń o monolitycznych przesłach wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych.

4. Dla infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:

- 1) udziału powierzchni obszaru zabudowanego;
- 2) wskaźnika intensywności zabudowy;
- 3) powierzchni terenu biologicznie czynnego.

5. Wolnostojące nośniki reklamowe dopuszcza się wyłącznie, na terenach oznaczonych symbolami: **2.1ZP-U, 7.1U-US, 9.2KS, 11.2KS, 15.1MW-U, 16.2U/1, 16.2U/2, 16.3AG, 16.5 KDG** - zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla zabudowy istniejącej ustala się:

- 1) nie dopuszcza się rozbudowy obiektów, których przeznaczenie nie jest zgodne z przeznaczeniem ustalonym dla terenu;
- 2) w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy, odbudowy lub nadbudowy budynków istniejących, które nie odpowiadają zasadom zabudowy i zagospodarowania określonym w ustaleniach dla terenów dopuszcza się zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych i pokrycia dachu oraz liczby kondygnacji i wysokości zabudowy;
- 3) dla działek, dla których intensywność zabudowy działki budowlanej nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów ustala się zakaz powiększania intensywności zabudowy;
- 4) dla działek, których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie spełnia warunku ustalonego w ustaleniach dla terenów, ustala się zakaz powiększania obszaru zabudowanego;
- 5) dla budynków, których wymiar jest większy od wartości ustalonej dla terenów ustala się zakaz nadbudowy;
- 6) dla budynków, które wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy z robót budowlanych dopuszcza się:
 - a) przebudowę,
 - b) rozbudowę pod warunkiem zachowania linii zabudowy,
 - c) remont,
 - d) montaż na obiekcie,
 - e) rozbiórkę;
- 7) dla budynków objętych ochroną obowiązują ustalenia §10.

§ 7. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem:

- 1) **1.1MN, 1.2MN-MW, 3.1MN, 7.2MN, 8.1MN, 13.1MN/1, 13.1MN/2, 13.1MN/3, 14.1MN-MW/1, 14.1MN-MW/2, 14.2MN**, należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **9.1UO, 12.1UO** należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) **5.1UZ-UT** należy do terenów szpitali w miastach;
- 4) **2.1ZP-U, 7.1U-US** należą do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) **4.1U-MW, 5.3MW-U/1, 5.3MW-U/2, 15.1MW-U, 16.1MN-U/1, 16.1MN-U/2, 16.1MN-U/3**, należą do terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 8. 1. Z uwagi na fakt, iż fragmenty obszaru planu graniczą z obszarem kolejowym, na terenach przyległych do obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania, określonych w tych przepisach odległości i zasad:

- 1) sytuowania budynków i budowli, w tym elementów ochrony akustycznej i zasłon odśnieżnych;
- 2) wykonywania prac ziemnych;
- 3) sadzenia drzew i krzewów.

2. W obszarze planu występuje obszar oddziaływania cmentarza, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania określonych w tych przepisach odległości i zasad:

- 1) sytuowania zabudowań mieszkalnych;
- 2) zakładów produkujących artykuły żywności;
- 3) zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 4) studzien, źródeł i strumieni, ujęć wody.

3. Dopuszcza się zarurowanie lub zmianę przebiegu istniejących cieków wodnych, kolidujących z projektowaną zabudową lub zagospodarowaniem.

4. Wzdłuż zachowanych cieków wodnych obowiązuje zachowanie pasa terenu o szerokości nie mniejszej niż 3 m, co najmniej z jednej strony cieku, umożliwiającego dostęp i obsługę cieku.

5. Dla istniejącego gazociągu średniego ciśnienia obowiązuje zachowanie odległości podstawowych od gazociągu, zgodnie odpowiednimi przepisami odrębnymi.

§ 9. Maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 15 m, przy czym ograniczenie to nie dotyczy budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

§ 10. 1. Na całym obszarze planu prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem możliwości odkrycia nieznanych zabytków archeologicznych.

2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne wskazane na rysunku planu.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W obrębie strefy, o której mowa w ust. 3 oraz w obrębie znajdujących się na obszarze objętym opracowaniem planu, chronionych stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 2 oraz w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszary stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia lub zadrzewienia.

5. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej, wskazane na rysunku planu:

- 1) strefa A ochrony konserwatorskiej, która obejmuje obszar, na którym elementy układu przestrzennego miejscowości lub jej części, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nimi teren i krajobraz zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym;
- 2) strefa B ochrony konserwatorskiej, która obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości lub jej części, tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej;
- 3) strefa K ochrony krajobrazu kulturowego, która obejmuje tereny harmonijnego współistnienia krajobrazu przyrodniczego z historyczną zabudową lub obszary o wyglądzie ukształtowanym w wyniku działalności ludzkiej.

6. W obszarze strefy A ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu;
- 2) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego;
- 3) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem funkcji do wartości obiektu;
- 4) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
- 5) ogrodzenia powinny nawiązywać do historycznych form ogrodzeń występujących na terenie miasta;
- 6) budynki formą architektoniczną powinny nawiązywać do historycznej architektury pensjonatowej miasta;
- 7) zakaz lokalizacji wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej;
- 8) jako materiał okładzinowy ścian budynków dopuszcza się wyłącznie:
 - a) tynk,
 - b) cegłę lub płytki licowe, imitujące materiał historyczny,
 - c) szkło lub inne materiały transparentne,
 - d) drewno, przy czym nie dopuszcza się elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych.

7. W obszarze strefy B ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
- 4) ogrodzenia powinny nawiązywać do historycznych form ogrodzeń występujących na terenie miasta;
- 5) budynki formą architektoniczną powinny nawiązywać do historycznej architektury pensjonatowej miasta;
- 6) zakaz lokalizacji wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej;

8. W obszarze strefy K ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych i kompozycję zieleni;
- 2) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji

historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;

- 3) należy utrzymywać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym; winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym;
- 4) wskazane jest wprowadzanie lub poszerzanie funkcji związanych z rekreacją pod warunkiem należytego zabezpieczenia wartości tych terenów przed zniszczeniem lub zniekształceniem;
- 5) zakaz lokalizacji wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej.

9. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty wskazane na rysunku planu, znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) Wojewódzki Zespół Szpitalno-Sanatoryjny, ul. Dunikowskiego 2-12;
- 2) Sanatorium Leśne, ul. Dunikowskiego 2-12;
- 3) Dom mieszkalny w parku, ul. Dunikowskiego;
- 4) Budynek kotłowni, ul. Dunikowskiego;
- 5) Brama wjazdowa z ogrodzeniem;
- 6) Park sanatoryjny;
- 7) Willa, ul. Parkowa 9.

10. W odniesieniu do obiektów, o których mowa w ust. 9 obowiązuje:

- 1) zachowanie historycznej wysokości i bryły budynków i pierwotnego ukształtowania dachu a także ich odtworzenie w przypadku wykonywania remontu;
- 2) zachowanie układu, podziałów i historycznego wystroju elewacji, a także ich odtworzenie w przypadku wykonywania remontu elewacji, przy czym w przypadku rozbudowy budynku dopuszcza się przekształcenia elewacji bocznych lub elewacji tylnej;
- 3) zachowanie pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej, a także ich odtworzenie w przypadku wymiany stolarki;
- 4) wykorzystanie historycznych materiałów zewnętrznych elewacji, a także ich odtworzenie w przypadku wykonywania remontu elewacji;
- 5) zapewnienie spójności elewacji w zakresie kolorystyki oraz materiałów elewacyjnych, z zachowaniem stonowanej kolorystyki;
- 6) zachowanie historycznego rodzaju pokrycia dachu, a także jego odtworzenie w przypadku wymiany pokrycia dachu;
- 7) ustala się następujące zasady sytuowania urządzeń reklamowych na elewacjach budynków objętych ochroną, o których mowa w ust. 7:
 - a) urządzenia te nie mogą mieć powierzchni większej niż 2 m^2 ,
 - b) usytuowanie takich urządzeń dopuszcza się wyłącznie w części parterowej budynku.

§ 11. 1. Wyznacza się obszar wymagający przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, wskazany na rysunku planu, na załączniku nr 14.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 30^0 i większy od 150^0 ;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 300 m^2 z zastrzeżeniem ust. 3;

- 3) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 16 m z zastrzeżeniem pkt 4 i z zastrzeżeniem ust. 3;
- 4) ustalenie, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy działek narożnych, dla których szerokość frontu nie może być mniejsza niż 5m z zastrzeżeniem ust. 2.

3. Ustalenia ust. 2 pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielania działek przeznaczonych na sieci uzbrojenia, infrastrukturę drogową i infrastrukturę techniczną dla których obowiązuje:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2 m²;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2 m.

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się sieci uzbrojenia;
- 2) sieci uzbrojenia zaleca się prowadzić w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych i pieszorowerowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się likwidację, przebudowę, rozbudowę i modernizację istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 5) obowiązuje przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz wyposażenie w hydranty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się siecią kanalizacji sanitarnej;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9;
- 8) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych na terenie działki;
- 9) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- 10) obowiązuje objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 11) obowiązuje usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odbiornika;
- 12) obowiązuje utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 11;
- 13) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się z lokalnych źródeł ciepła tradycyjnych i opartych na źródłach energii odnawialnej, przy czym zaleca się używanie urządzeń grzewczych o dużej sprawności energetycznej i niskoemisyjnych technologiach spalania;
- 14) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) ze zbiorników indywidualnych;
- 15) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz ogniw fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100kW;
- 16) dopuszcza się modernizację lub przebudowę istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych lub kablowych podziemnych;
- 17) budowę nowej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia dopuszcza się wyłącznie w formie linii kablowych podziemnych;
- 18) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;

- 19) budowę stacji transformatorowych wolno stojących dopuszcza się na wydzielonych działkach w odległości 1,5 m od granicy działki, z zapewnieniem do nich dojazdu;
- 20) dopuszcza się modernizację lub przebudowę istniejącej napowietrznej sieci telekomunikacyjnej w formie linii napowietrznych lub kablowych podziemnych;
- 21) budowę nowej sieci telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w formie linii kablowych podziemnych;
- 22) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i innych aktach prawa miejscowego.

§ 13. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1.1KDD, 2.2ZC, 9.1UO, 10.2KDPj, 11.1KDPj, 12.1UO, 12.3KDPj, 13.3KDD, 13.4KDD, 14.3KDD, 14.4KDD, 14.5KDD, 16.5KDD, 16.6KDL, 16.7KDD, 16.8KDD.

§ 14. Wyznacza się granice terenów zamkniętych zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się na 30%.

§ 16. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla biur – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce,
 - b) dla gastronomii – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce,
 - c) dla handlu detalicznego – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni sprzedaży i nie mniej niż 1 miejsce,
 - d) dla obsługi turystyki, z wyjątkiem schronisk turystycznych – 5 miejsc postojowych na 10 pokoi hotelowych i nie mniej niż 1 miejsce,
 - e) dla obiektów kultury, obiektów kształcenia dodatkowego – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce,
 - f) dla obiektów rozrywki - 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce,
 - g) dla obiektów sportu i rekreacji - 15 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów i nie mniej niż 1 miejsce,
 - h) dla magazynów i handlu hurtowego – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży i nie mniej niż 1 miejsce,
 - i) dla produkcji – 1 miejsce postojowe na 5 stanowisk pracy i nie mniej niż 1 miejsce,
 - j) dla usług wychowania i edukacji – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
 - k) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinnym,
 - l) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - m) dla zdrowia i opieki społecznej – 1 miejsce postojowych na 10 miejsc użytkowych i nie mniej niż 1 miejsce;
- 2) miejsca postojowe, o których mowa pkt 1, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 3) nie dopuszcza się wznoszenia samodzielnych obiektów do parkowania w formie nadziemnych jednokondygnacyjnych garaży boksowych, w tym garaży blaszanych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.
- 4) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż:
 - a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

- b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
- d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 3. **Ustalenia dla terenów**

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1MN** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny,
 - d) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - e) obiekty sportu i rekreacji,
 - f) usługi drobne,
 - g) usługi wychowania,
 - h) zdrowie i opieka społeczna,
 - i) terenowe urządzenia sportowe,
 - j) infrastruktura drogowa,
 - k) infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie, o którym mowa w ust 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, e, f, g, h dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 0,6;
- 5) wymiar pionowy budynków mieszkalnych, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
- 6) wymiar pionowy budynków gospodarczych i garażowych, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może być większa niż 3;
- 8) liczba kondygnacji budynków garażowych i gospodarczych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być większa niż 1;
- 9) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych dopuszcza się w przedziale od 30° do 45°;
- 11) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz budowli krytych dachem oprócz dachów, o których mowa w pkt 9 i 10 dopuszcza się dachy płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10°;

12) obowiązuje pokrycie dachu stromego dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym;

13) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- a) 900 m² dla budynku mieszkalnego wolnostojącego,
- b) 400 m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu ustala się od drogi 1.4 KDD i innych przyległych dróg, znajdujących się poza obszarem opracowania planu;
- 2) dla przeznaczeń dopuszczonych w lokalach użytkowych, o których mowa w ust. 2 nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zawarte w § 16 ust. 1 pkt 1;
- 3) dopuszcza się samodzielne obiekty do parkowania w formie nadziemnych jednokondygnacyjnych garaży boksowych towarzyszące zabudowie jednorodzinnej.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.2MN-MW** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zastrzeżeniem ust. 4;

2) uzupełniające:

- a) gastronomia,
- b) handel detaliczny,
- c) obiekty kształcenia dodatkowego,
- d) obiekty kultury,
- e) obiekty sportu i rekreacji,
- f) terenowe urządzenia sportowe,
- g) usługi drobne,
- h) usługi wychowania,
- i) zdrowie i opieka społeczna,
- j) infrastruktura drogowa,
- k) infrastruktura techniczna,
- l) zieleń parkowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit.: a÷i dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych.

3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit.: a÷i dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

4. Zabudowę wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w postaci willi miejskich.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 45%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 0,9;
- 5) wymiar pionowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m;
- 6) wymiar pionowy budynków nie wymienionych w pkt 5, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może być większy niż 12 m, przy czym wymiar pionowy budynków gospodarczych i garażowych, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może być większy niż 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie może być większa niż 4,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie może być większa niż 3,
 - c) budynków nie wymienionych w lit b i lit. c nie może być większa niż 1;
- 8) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych dopuszcza się w przedziale od 30° do 45°;
- 10) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym;
- 11) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz budowli krytych dachem oprócz dachów, o których mowa w pkt 8 i 9 dopuszcza się dachy płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10°;
- 12) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 900 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) 400 m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego,
 - c) 1200 m² dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu ustala się od drogi 1.4KDD;
- 2) dopuszcza się samodzielne obiekty do parkowania w formie nadziemnych jednokondygnacyjnych garaży boksowych towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.3ZL** jako przeznaczenie ustala się tereny lasów.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania budynków.

§ 20. 1. Dla terenu drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1.4KDD** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica publiczna;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 10 do 14,7 m.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1ZP-U** ustala się następujące przeznaczenie z zastrzeżeniem ust. 2:

1) podstawowe:

- a) zielen parkowa,
- b) biura,
- c) gastronomia,
- d) handel detaliczny,
- e) terenowe urządzenia sportowe,
- f) usługi drobne;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) infrastruktura techniczna.

2. W obszarze oddziaływania cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi, w odległości mniejszej niż 50 m od granicy cmentarza, nie dopuszcza się sytuowania:

- 1) zakładów produkujących artykuły żywności;
- 2) zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 3) studzien, źródeł i strumieni, ujęć wody.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 0,6;
- 5) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może być większa niż 6 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2;
- 7) dopuszcza się:
 - a) dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30⁰ do 45⁰;
 - b) dachy płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym.

4. Dojazd do terenu ustala się od ulicy Siemianickiej, znajdującej się poza obszarem planu.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.2ZC** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe - cmentarz;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz sytuowania budynków.

3. Dojazd do terenu ustala się od ulicy Siemianickiej, przez teren cmentarza, znajdujący się poza obszarem planu.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.3E** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - stacja transformatorowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Dojazd do terenu ustala się od ulicy Siemianickiej, znajdującej się poza obszarem planu.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1MN** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) zabudowa jednorodzinna;
- 2) zieleń niska;
- 3) infrastruktura drogowa;
- 4) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 55%;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1;
- 4) wymiar pionowy budynków mieszkalnych, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
- 5) wymiar pionowy budynków gospodarczych i garażowych, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych nie może być większa niż 3,
 - b) nie wymienionych w lit. a, nie może być większa niż 1;
- 7) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych dopuszcza się w przedziale od 40⁰ do 45⁰;
- 9) obowiązuje pokrycie dachu stromego dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu ustala się od ulicy Reja, znajdującej się poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się samodzielne obiekty do parkowania w formie nadziemnych jednokondygnacyjnych garaży boksowych towarzyszące zabudowie jednorodzinnej.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.1U-MW** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) biura,

- b) gastronomia,
- c) handel detaliczny,
- d) obiekty kształcenia dodatkowego,
- e) obiekty kultury,
- f) terenowe urządzenia sportowe,
- g) usługi drobne,
- h) usługi wychowania,
- i) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- j) zdrowie i opieka społeczna,
- k) zieleń parkowa;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) wody powierzchniowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 nie dopuszcza się sytuowania nowych budynków.

3. Obowiązuje zachowanie istniejących parametrów:

- 1) powierzchni obszaru zabudowanego;
- 2) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnika intensywności zabudowy;
- 4) gabarytów i wysokości zabudowy.

4. Dojazd do terenu ustala się od ulicy Parkowej, znajdującej się poza obszarem planu.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.1 UZ-UT** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zdrowie i opieka społeczna,
- b) biura,
- c) gastronomia,
- d) handel detaliczny,
- e) obiekty imprez plenerowych,
- f) obiekty kształcenia dodatkowego,
- g) obiekty kultury,
- h) obiekty rozrywki,
- i) obiekty sportu i rekreacji,
- j) obsługa turystyki,
- k) terenowe urządzenia sportowe,
- l) usługi drobne,
- m) zieleń parkowa;

2) uzupełniające:

- a) mieszkania towarzyszące,
- b) infrastruktura drogowa,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 45%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 45%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1,4;
- 5) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 16 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 4;
- 7) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych dopuszcza się w przedziale od 30⁰ do 45⁰;
- 9) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz budowli krytych dachem oprócz dachów, o których mowa w pkt 7 i 8 dopuszcza się dachy płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰;
- 10) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 11) dopuszcza się samodzielne obiekty do parkowania w formie nadziemnych garaży jednokondygnacyjnych.

3. Dojazd do terenu ustala się od strony ciągu pieszo-jezdnego 5.4 KPj.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5.2 ZP-UT/1**, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) gastronomia,
 - b) obiekty imprez plenerowych,
 - c) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - d) obiekty kultury,
 - e) obiekty rozrywki,
 - f) obiekty sportu i rekreacji,
 - g) obsługa turystyki,
 - h) terenowe urządzenia sportowe,
 - i) usługi drobne,
 - j) zabudowa letniskowa, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - k) zdrowie i opieka społeczna,
 - l) zieleń parkowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Zabudowę letniskową dopuszcza się wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami **5.2 ZP-UT/2**, **5.2 ZP-UT/3**.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 55%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale:
 - a) dla zabudowy letniskowej od 0 do 0,7;
 - b) dla zabudowy innej, niż wymieniona w lit a, od 0 do 1,1;
- 5) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m przy czym dla budynków gospodarczych i garażowych towarzyszących zabudowie nie może przekraczać 6m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) nie może być większa niż 2 dla zabudowy letniskowej,
 - b) nie może być większa niż 1 dla budynków gospodarczych i garażowych towarzyszących zabudowie,
 - c) nie może być większa niż 3 dla budynków niewymienionych w lit a i lit. b;
- 7) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań;
- 8) kąt nachylenia połaci dachowych dopuszcza się w przedziale od 40⁰ do 45⁰;
- 9) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym.

4. Dojazd do terenu ustala się od strony ciągu pieszo-jezdnego 5.4 KPj.

5. dopuszcza się samodzielne obiekty do parkowania w formie nadziemnych jednokondygnacyjnych garaży boksowych towarzyszące zabudowie letniskowej.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **5.3MW-U/1**, **5.3MW-U/2** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa wielorodzinna z zastrzeżeniem ust. 2;
 - b) biura,
 - c) gastronomia,
 - d) handel detaliczny,
 - e) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - f) obiekty kultury,
 - g) terenowe urządzenia sportowe,
 - h) usługi drobne,
 - i) usługi wychowania,
 - j) zdrowie i opieka społeczna,
 - k) zieleń parkowa;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Zabudowę wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w postaci willi miejskich.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 3) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 45%;
- 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 25%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1,4;
- 6) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 16 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 4;
- 8) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych dopuszcza się w przedziale od 30⁰ do 45⁰;
- 10) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym.

4. Dojazd do terenu ustala się od strony ciągu pieszo-jezdnego 5.4 KPj.

§ 29. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.4KPj** ustala się przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny.

2. Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zmienna, przy czym nie mniej niż 6m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.1U** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) biura,
- b) gastronomia,
- c) handel detaliczny,
- d) obiekty kształcenia dodatkowego,
- e) obiekty kultury,
- f) obiekty rozrywki,
- g) obiekty sportu i rekreacji,
- h) terenowe urządzenia sportowe,
- i) usługi drobne,
- j) usługi wychowania,
- k) zdrowie i opieka społeczna,
- l) zieleń parkowa;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1,2;
- 5) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 4;
- 7) dopuszcza się:
 - a) dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°,
 - b) dachy płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10°;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym.

3. Dojazd do terenu ustala się wyłącznie od strony ulicy Poniatowskiego, poprzez teren OSiR, znajdujący się poza obszarem opracowania planu.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.1U-US** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) gastronomia,
- b) handel detaliczny,
- c) obiekty imprez plenerowych,
- d) obiekty kształcenia dodatkowego,
- e) obiekty kultury,
- f) obiekty rozrywki,
- g) obiekty sportu i rekreacji,
- h) obsługa turystyki,
- i) terenowe urządzenia sportowe,
- j) usługi drobne,
- k) zdrowie i opieka społeczna,
- l) zieleń parkowa;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Obiekty, dla których ustanowiono w przepisach odrębnych dopuszczalne poziomy hałasu dopuszcza się wyłącznie przy spełnionym warunku ochrony przed hałasem dla tego typu zabudowy.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1,4;
- 5) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 2;
- 7) dopuszcza się:
 - a) dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°,
 - b) dachy płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10°;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym.

4. Dojazd do terenu ustala się od strony ulic: Zielonej, Piłsudskiego i Powstańców Wielkopolskich, znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.2MN** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym;
- 2) uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny,
 - d) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - e) obiekty sportu i rekreacji,
 - f) usługi drobne,
 - g) usługi wychowania,
 - h) zdrowie i opieka społeczna,
 - i) terenowe urządzenia sportowe,
 - j) infrastruktura drogowa,
 - k) infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenia, o których mowa w ust 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, e, f, g, h dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;

- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 0,7;
- 5) wymiar pionowy budynków mieszkalnych, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10 m;
- 6) wymiar pionowy budynków gospodarczych i garażowych, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych nie może być większa niż 3,
 - b) nie wymienionych w lit. a, nie może być większa niż 1;
- 8) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych dopuszcza się w przedziale od 30° do 45°;
- 10) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz budowli krytych dachem oprócz dachów, o których mowa w pkt 8 i 9 dopuszcza się dachy płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10°;
- 11) obowiązuje pokrycie dachu stromego dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu ustala się od ulicy Powstańców Wielkopolskich, znajdującej się poza obszarem opracowania planu;
- 2) dla przeznaczeń dopuszczonych w lokalach użytkowych, o których mowa w ust. 2 nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zawarte w § 16 ust. 1 pkt 1;
- 3) dopuszcza się samodzielne obiekty do parkowania w formie nadziemnych jednokondygnacyjnych garaży boksowych towarzyszące zabudowie jednorodzinnej.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8.1MN** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- 2) uzupełniające:
 - a) biura,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny,
 - d) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - e) usługi drobne,
 - f) usługi wychowania,
 - g) zdrowie i opieka społeczna,
 - h) infrastruktura drogowa,
 - i) infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenia, o których mowa w ust 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, e, f, g dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 0,9;
- 5) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m, przy czym wymiar pionowy budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3 z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) liczba kondygnacji budynków gospodarczych i garażowych towarzyszących zabudowie jednorodzinnej nie może być większa niż 1;
- 8) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych dopuszcza się w przedziale od 38° do 45°;
- 10) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz budowli krytych dachem oprócz dachów, o których mowa w pkt 8 i 9 dopuszcza się dachy płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10°;
- 11) obowiązuje pokrycie dachu stromego dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym;
- 12) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 900 m² dla budynków mieszkalnych wolnostojących,
 - b) 400 m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego.

4. Dojazd do terenu ustala się od ulicy Ofiar Katynia, znajdującej się poza obszarem opracowania planu.

5. Dopuszcza się samodzielne obiekty do parkowania w formie nadziemnych jednokondygnacyjnych garaży boksowych towarzyszące zabudowie jednorodzinnej.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.1UO** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - usługi edukacji;
- 2) uzupełniające:
 - a) gastronomia,
 - b) mieszkania towarzyszące,
 - c) obiekty imprez plenerowych,
 - d) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - e) obiekty kultury,
 - f) obiekty rozrywki,
 - g) obiekty sportu i rekreacji,
 - h) terenowe urządzenia sportowe,
 - i) zdrowie i opieka społeczna,
 - j) zieleń parkowa,
 - k) infrastruktura drogowa,

1) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 2,0;
- 5) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 16 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 4;
- 7) dopuszcza się:
 - a) dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20⁰ do 45⁰;
 - b) dachy płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰.
- 8) obowiązuje pokrycie dachu stromego dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym.

3. Dojazd do terenu ustala się od ulic: Wyszyńskiego, Kochanowskiego, Poniatowskiego, znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

§ 35. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.2KS** ustala się następujące przeznaczenie

- 1) podstawowe: – infrastruktura drogowa;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się sytuowania budynków.

§ 36. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.1KS** ustala się przeznaczenie

- 1) podstawowe – obiekty do parkowania;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej do 100%;
- 3) nie ustala się obowiązku usytuowania terenu biologicznie czynnego;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1;
- 5) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 1;
- 7) dopuszcza się:
 - a) dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20⁰ do 45⁰,
 - b) dachy płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰;

- 8) obowiązuje pokrycie dachu stromego dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym;
- 9) w pokryciu dachów, o których mowa w pkt 7 lit. b nie dopuszcza się blachy trapezowej;
- 10) dopuszcza się samodzielne obiekty do parkowania w formie nadziemnych jednokondygnacyjnych garaży boksowych, przy czym nie dopuszcza się garaży blaszanych.

3. Dojazd do terenu ustala się od strony ciągu pieszo-jezdnego 10.2 KDPj.

§ 37. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.2KDPj** ustala się przeznaczenie

- 1) podstawowe – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Szerokość ciągu w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.1KDPj** ustala się przeznaczenie

- 1) podstawowe – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Szerokość ciągu 12,3 m liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.2KS** ustala się następujące przeznaczenie

- 1) podstawowe: – infrastruktura drogowa;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się sytuowania budynków.

3. Dojazd do terenu ustala się od ciągu pieszo-jezdnego 11.1KDPj i od ulicy Dworcowej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.1UO** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - usługi edukacji;
- 2) uzupełniające:
 - a) gastronomia,
 - b) mieszkania towarzyszące,
 - c) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - d) obiekty kultury,
 - e) obiekty rozrywki,
 - f) obiekty sportu i rekreacji,
 - g) terenowe urządzenia sportowe,
 - h) zdrowie i opieka społeczna,
 - i) zieleń parkowa,
 - j) infrastruktura drogowa,
 - k) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;

- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 2,0;
- 5) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 16 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 4;
- 7) dopuszcza się:
 - a) dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20⁰ do 45⁰,
 - b) dachy płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰;
- 8) obowiązuje pokrycie dachu stromego dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym.

3. Dojazd do terenu ustala się od ciągu pieszo-jezdnego 12.3 KDPj oraz ulic: Trzebnickiej i Piotra Skargi, znajdujących się poza obszarem opracowania planu.

§ 41. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.2KS** ustala się następujące przeznaczenie

- 1) podstawowe: – infrastruktura drogowa;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się sytuowania budynków.

§ 42. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.3KDPj** ustala się przeznaczenie

- 1) podstawowe – publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Szerokość ciągu w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **13.1MN/1, 13.1MN/2, 13.1MN/3** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) uzupełniające:

- a) biura,
- b) gastronomia,
- c) handel detaliczny,
- d) obiekty kształcenia dodatkowego,
- e) obiekty sportu i rekreacji,
- f) usługi drobne,
- g) usługi wychowania,
- h) zdrowie i opieka społeczna,
- i) terenowe urządzenia sportowe,
- j) infrastruktura drogowa,
- k) infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenie, o którym mowa w ust 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, e, f, g, h dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 0,7;
- 5) wymiar pionowy budynków mieszkalnych, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 6) wymiar pionowy budynków gospodarczych i garażowych, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych nie może być większa niż 3,
 - b) gospodarczych i garażowych nie może być większa niż 1;
- 8) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych dopuszcza się w przedziale od 30⁰ do 45⁰;
- 10) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz budowli krytych dachem oprócz dachów, o których mowa w pkt 8 i 9 dopuszcza się dachy płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰;
- 11) obowiązuje pokrycie dachu stromego dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 12) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 800 m² dla budynków mieszkalnych wolnostojących,
 - b) 400 m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenów ustala się od drogi 13.3KDD i 13.4KDD;
- 2) dla przeznaczeń dopuszczonych w lokalach użytkowych, o których mowa w ust. 2 nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zawarte w § 16 ust. 1 pkt 1;
- 3) dopuszcza się samodzielne obiekty do parkowania w formie nadziemnych jednokondygnacyjnych garaży boksowych towarzyszące zabudowie jednorodzinnej.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13.2U** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) biura,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny,
 - d) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - e) obiekty kultury,
 - f) obiekty sportu i rekreacji,
 - g) terenowe urządzenia sportowe,
 - h) usługi drobne,

- i) usługi wychowania,
- j) zdrowie i opieka społeczna,
- k) zieleń parkowa;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1,2;
- 5) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3;
- 7) dopuszcza się:
 - a) dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20⁰ do 45⁰,
 - b) dachy płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰.

3. Dojazd do terenu ustala się od drogi 13.4KDD i od ulicy Grunwaldzkiej, znajdującej się poza obszarem planu.

§ 45. 1. Dla terenów dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.3KDD i 13.4KDD** ustala się przeznaczenie

- 1) podstawowe –ulica publiczna;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających:
 - a) ulicy 13.3KDD zmienna, od 10 do 18,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ulicy 13.4KDD zmienna, w istniejących liniach rozgraniczających, z rozszerzeniem przy ul. Grunwaldzkiej, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **14.1MN-MW/1 i 14.1MN-MW/2** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zastrzeżeniem ust. 4;
- 2) uzupełniające:
 - a) gastronomia,

- b) handel detaliczny,
- c) obiekty kształcenia dodatkowego,
- d) obiekty kultury,
- e) obiekty rozrywki,
- f) obiekty sportu i rekreacji,
- g) terenowe urządzenia sportowe,
- h) usługi drobne,
- i) usługi wychowania,
- j) zdrowie i opieka społeczna,
- k) infrastruktura drogowa,
- l) infrastruktura techniczna,
- m) zieleń parkowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit.: a÷j dopuszcza się wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych;

3. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit.: a÷j dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

4. Zabudowę wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w postaci willi miejskich.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 45%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1,4;
- 5) wymiar pionowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m;
- 6) wymiar pionowy budynków nie wymienionych w pkt 5, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może być większy niż 12 m, przy czym wymiar pionowy budynków gospodarczych i garażowych, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może być większy niż 6 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych wielorodzinnych nie może być większa niż 4,
 - b) mieszkalnych jednorodzinnych nie może być większa niż 3,
 - c) gospodarczych i garażowych nie może być większa niż 1;
- 8) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań;
- 9) kąt nachylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych dopuszcza się w przedziale od 30° do 45°;
- 10) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz budowli krytych dachem oprócz dachów, o których mowa w pkt 8 i 9 dopuszcza się dachy płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10°;
- 11) obowiązuje pokrycie stromych dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;

12) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- a) 800 m² dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
- b) 400 m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego,
- c) 1800 m² dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

13) obowiązuje szpaler drzew wzdłuż linii rozgraniczającej terenu, wskazanej na rysunku planu.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

1) dojazd do terenów ustala się:

- a) od drogi 14.3KDD, 14.5KDD i od ulicy Grunwaldzkiej, znajdującej się poza obszarem planu dla terenu **14.1MN-MW/1**,
- b) od drogi 14.3KDD i 14.4KDD dla terenu **14.1MN-MW/2**,

2) dopuszcza się samodzielne obiekty do parkowania w formie nadziemnych jednokondygnacyjnych garaży boksowych towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 47. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14.2MN** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

2) uzupełniające:

- a) biura,
- b) gastronomia,
- c) handel detaliczny,
- d) obiekty kształcenia dodatkowego,
- e) obiekty sportu i rekreacji,
- f) usługi drobne,
- g) usługi wychowania,
- h) zdrowie i opieka społeczna,
- i) terenowe urządzenia sportowe,
- j) infrastruktura drogowa,
- k) infrastruktura techniczna.

2. Przeznaczenia, o których mowa w ust 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, e, f, g, h dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 0,7;
- 5) wymiar pionowy budynków mieszkalnych, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 6) wymiar pionowy budynków gospodarczych i garażowych, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 6 m;

- 7) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może być większa niż 3;
- 8) liczba kondygnacji nadziemnych budynków gospodarczych i garażowych nie może być większa niż 1;
- 9) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań;
- 10) kąt nachylenia połaci dachowych dopuszcza się w przedziale od 30⁰ do 45⁰;
- 11) dla budynków gospodarczych i garażowych oraz budowli krytych dachem oprócz dachów, o których mowa w pkt 9 i 10 dopuszcza się dachy płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰;
- 12) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 13) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 900 m² dla budynków mieszkalnych wolnostojących,
 - b) 450 m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego;
- 14) obowiązuje szpaler drzew wzdłuż linii rozgraniczającej terenu, wskazanej na rysunku planu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenów ustala się od drogi 14.5KDD i 14.3 KDD.
- 2) dla przeznaczeń dopuszczonych w lokalach użytkowych, o których mowa w ust. 2 nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zawarte w § 16 ust. 1 pkt 1;
- 3) dopuszcza się samodzielne obiekty do parkowania w formie nadziemnych jednokondygnacyjnych garaży boksowych towarzyszące zabudowie jednorodzinnej.

§ 48. 1. Dla terenów dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami **14.3KDD, 14.4KDD i 14.5KDD** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe –ulica publiczna;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających:
 - a) ulicy 14.3KDD zmienna, przy czym nie mniej niż 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ulicy 14.4KDD zmienna, przy czym nie mniej niż 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) ulicy 14.5KDD zmienna, przy czym nie mniej niż 10m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 49. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15.1MW-U** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zastrzeżeniem ust. 2,
 - b) biura,
 - c) gastronomia,
 - d) handel detaliczny,
 - e) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - f) obiekty kultury,
 - g) obiekty rozrywki,

- h) obiekty sportu i rekreacji,
- i) terenowe urządzenia sportowe,
- j) usługi drobne,
- k) usługi wychowania,
- l) zdrowie i opieka społeczna;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) zieleń parkowa.

2. Zabudowę wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w postaci willi miejskich.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 45%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1,1;
- 5) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 16 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 4;
- 7) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań o kącie nachylenia połaci dachowych dopuszcza się w przedziale od 38° do 45°;
- 8) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym.

4. Dojazd do terenu ustala się od ulicy Witosa, znajdującej się poza obszarem planu.

§ 50. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15.2KK** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny komunikacji kolejowej;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń parkowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej dopuszcza się do 100%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 3;
- 3) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15 m;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3;

- 5) obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań o kącie nachylenia połaci dachowych dopuszcza się w przedziale od 38° do 45° ;
- 6) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **16.1MN-U/1**, **16.1MN-U/2**, **16.1MN-U/3** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zastrzeżeniem ust. 2,
- b) biura,
- c) gastronomia,
- d) handel detaliczny,
- e) obiekty kształcenia dodatkowego,
- f) obsługa turystyki,
- g) usługi drobne,
- h) usługi wychowania,
- i) zdrowie i opieka społeczna;

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura drogowa,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza wyłącznie się w układzie:

- 1) wolnostojącym lub bliźniaczym na terenach oznaczonych symbolem **16.1MN-U/1**, **16.1MN-U/3**,
- 2) wolnostojącym, bliźniaczym, grupowym i szeregowym na terenie oznaczonym symbolem **16.1MN-U/2**;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale:
 - a) dla zabudowy mieszkalnej od 0 do 0,7;
 - b) dla zabudowy innej niż wymieniona w lit a, od 0 do 1;
- 5) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m, przy czym wymiar pionowy budynków gospodarczych i garażowych nie może przekraczać 6 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3 z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) liczba kondygnacji budynków garażowych i gospodarczych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być większa niż 1;
- 8) dla budynków mieszkalnych obowiązują dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań o kącie nachylenia połaci dachowych dopuszcza się w przedziale od 30° do 45° ;

9) dla budynków nie wymienionych w pkt 8 dopuszcza się dachy:

- a) strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań, o kącie nachylenia połaci dachowych dopuszcza się w przedziale od 30° do 45°,
- b) płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10°.

10) obowiązuje pokrycie dachu stromego dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym;

11) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- a) 900 m² dla budynków mieszkalnych wolnostojących,
- b) 400 m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego lub grupowego,
- c) 300 m² dla jednego segmentu budynku szeregowego;
- d) 500 m² dla budynku o przeznaczeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b÷h.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenów ustala się od drogi 16.6KDL i 16.7KDD;
- 2) dopuszcza się samodzielne obiekty do parkowania w formie nadziemnych jednokondygnacyjnych garaży boksowych towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 52. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **16.2U/1, 16.2U/2** ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) bazy budowlane i transportowe,
- b) biura,
- c) gastronomia,
- d) handel detaliczny,
- e) magazyny i handel hurtowy,
- f) obiekty kształcenia dodatkowego,
- g) obiekty kultury,
- h) obiekty sportu i rekreacji,
- i) obsługa i naprawa pojazdów,
- j) produkcja drobna,
- k) usługi drobne,
- l) stacja paliw;

2) uzupełniające:

- a) mieszkania towarzyszące,
- b) infrastruktura drogowa,
- c) infrastruktura techniczna,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;

- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1,3;
- 5) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3;
- 7) dopuszcza się dachy:
 - a) strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań, o kącie nachylenia połaci dachowych dopuszcza się w przedziale od 30^0 do 45^0 ,
 - b) płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10^0 .

3. Na terenie oznaczonym symbolem 16.2U/1 wzdłuż linii rozgraniczających terenu 16.1MN-U/3 obowiązuje usytuowanie pasa zieleni izolacyjnej składającej się z drzew i krzewów, o szerokości nie mniejszej niż 3 m.

4. Ustala się następujący dojazd do terenów:

- 1) do terenu 16.2U/1 od drogi 16.8 KDD;
- 2) do terenu 16.2U/2 od drogi 16.8KDD i drogi wewnętrznej znajdującej się poza obszarem opracowania planu.

§ 53. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16.3AG** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) bazy budowlane i transportowe,
 - b) biura,
 - c) gastronomia,
 - d) handel detaliczny,
 - e) magazyny i handel hurtowy,
 - f) obiekty kształcenia dodatkowego,
 - g) obiekty kultury,
 - h) obiekty sportu i rekreacji,
 - i) obsługa i naprawa pojazdów,
 - j) produkcja,
 - k) produkcja drobna,
 - l) usługi drobne;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 80%;
- 3) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1,3;
 - 5) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3;
 - 7) dopuszcza się dachy:
 - a) strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań, o kącie nachylenia połaci dachowych dopuszcza się w przedziale od 30⁰ do 45⁰,
 - b) płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰.
3. Dojazd do terenu ustala się od drogi wewnętrznej, znajdującej się poza obszarem opracowania planu.

§ 54. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16.4KK** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny komunikacji kolejowej;
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura drogowa,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń parkowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni obszaru zabudowanego w powierzchni działki budowlanej dopuszcza się do 70%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale od 0 do 1;
- 3) wymiar pionowy budynków, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15 m;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może być większa niż 3;
- 5) dopuszcza się dachy:
 - a) strome, dwuspadowe, o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem naczółków, lukarn, mansard i temu podobnych rozwiązań o kącie nachylenia połaci dachowych dopuszcza się w przedziale od 30⁰ do 45⁰,
 - b) płaskie, o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰;
- 6) obowiązuje pokrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

§ 55. 1. Dla terenu drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **16.5KDG** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica publiczna;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy głównej;
- 2) szerokość ulicy w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 56. 1. Dla terenu drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem **16.6KDL** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica publiczna;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;

2) szerokość ulicy w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 57. 1. Dla terenów dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami **16.7KDD i 16.8KDD** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica publiczna;
- 2) uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy:
 - a) 16.7KDD w liniach rozgraniczających zmienna, od 3,2 m do 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 16.8KDD w liniach rozgraniczających zmienna, od 10 m do 20m, zgodnie z rysunkiem planu.

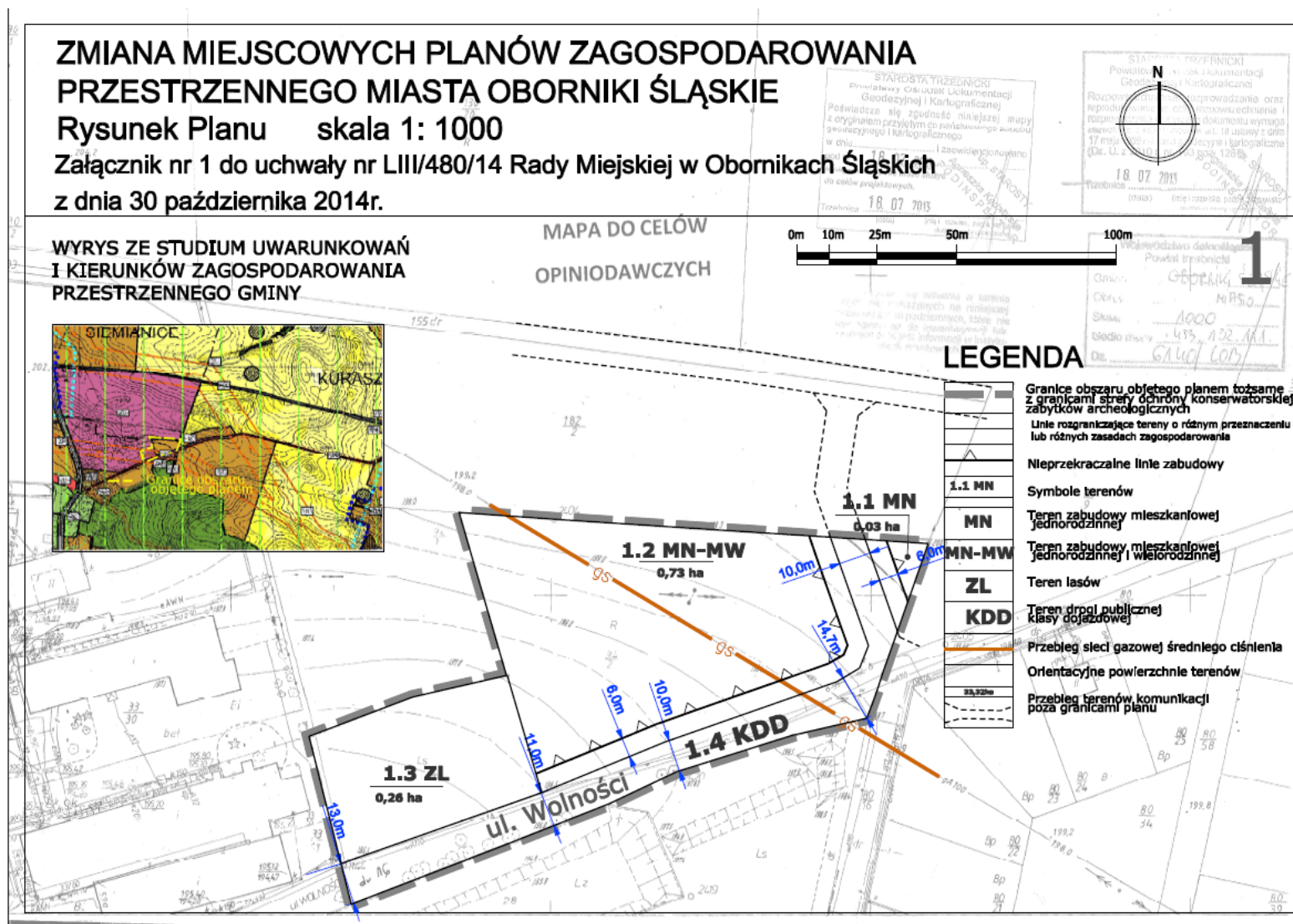
Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

§ 59. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich:
H. Cymerman

Przebieg terenów komunikacji
poza granicami planu

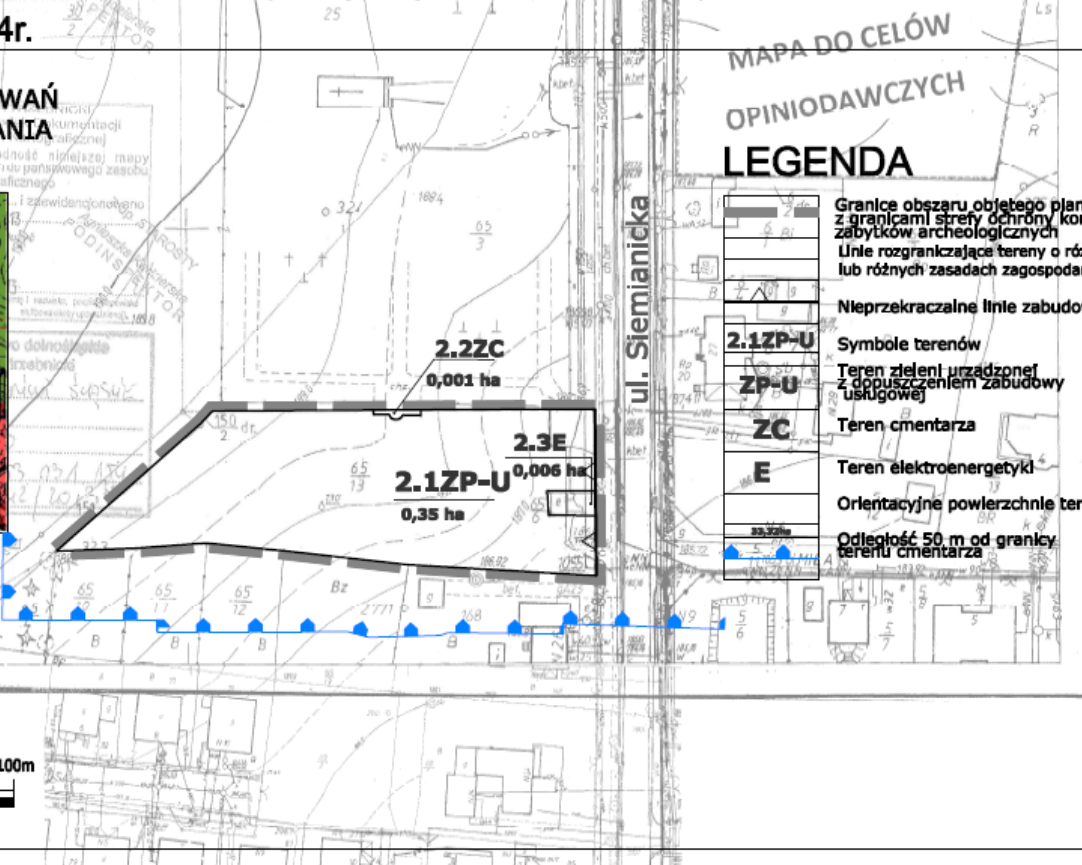
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIII/480/14
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2014 r.

ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OBORNIKI ŚLĄSKIE

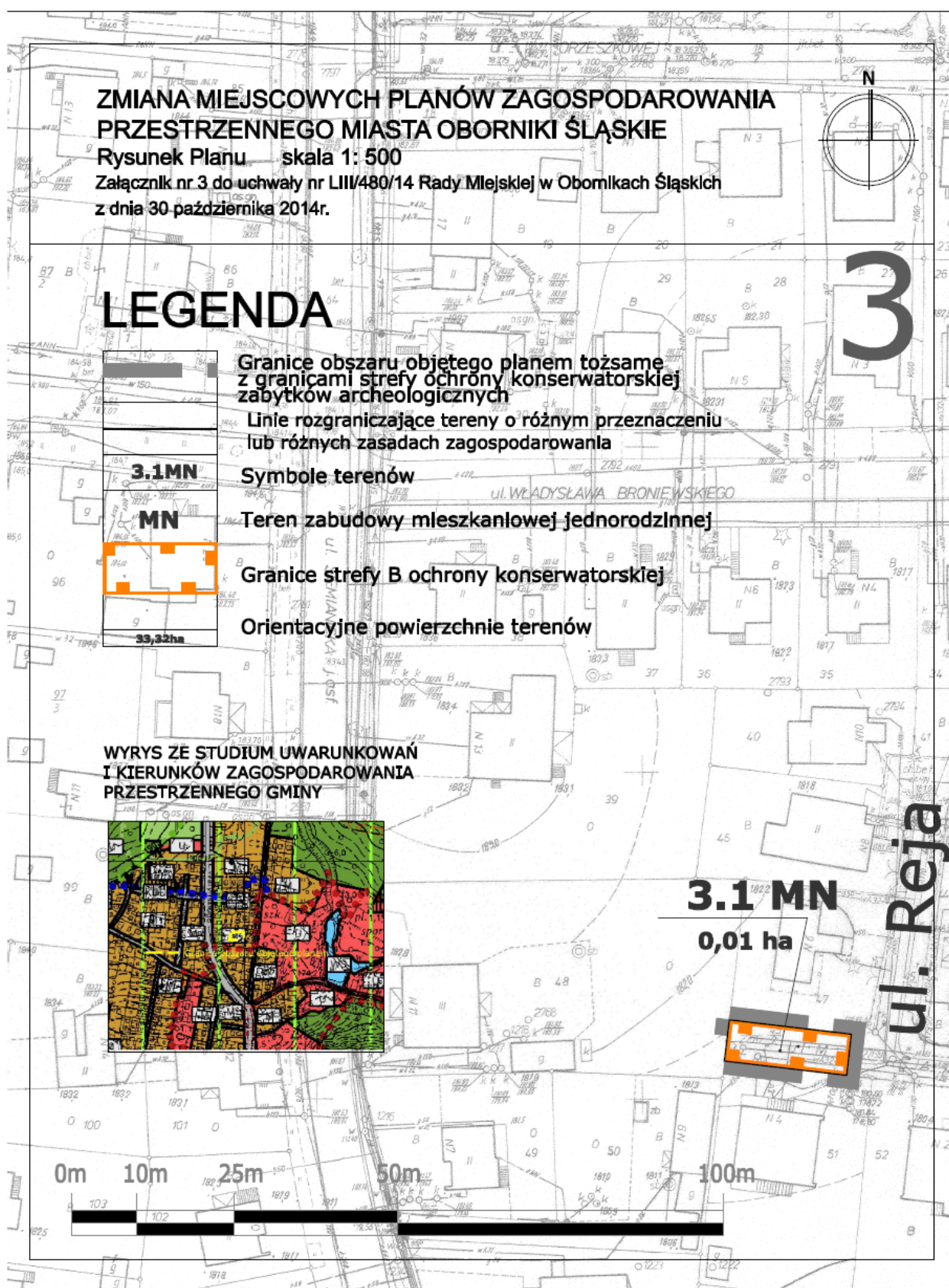
Rysunek Planu skala 1: 1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr LIII/480/14 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2014r.

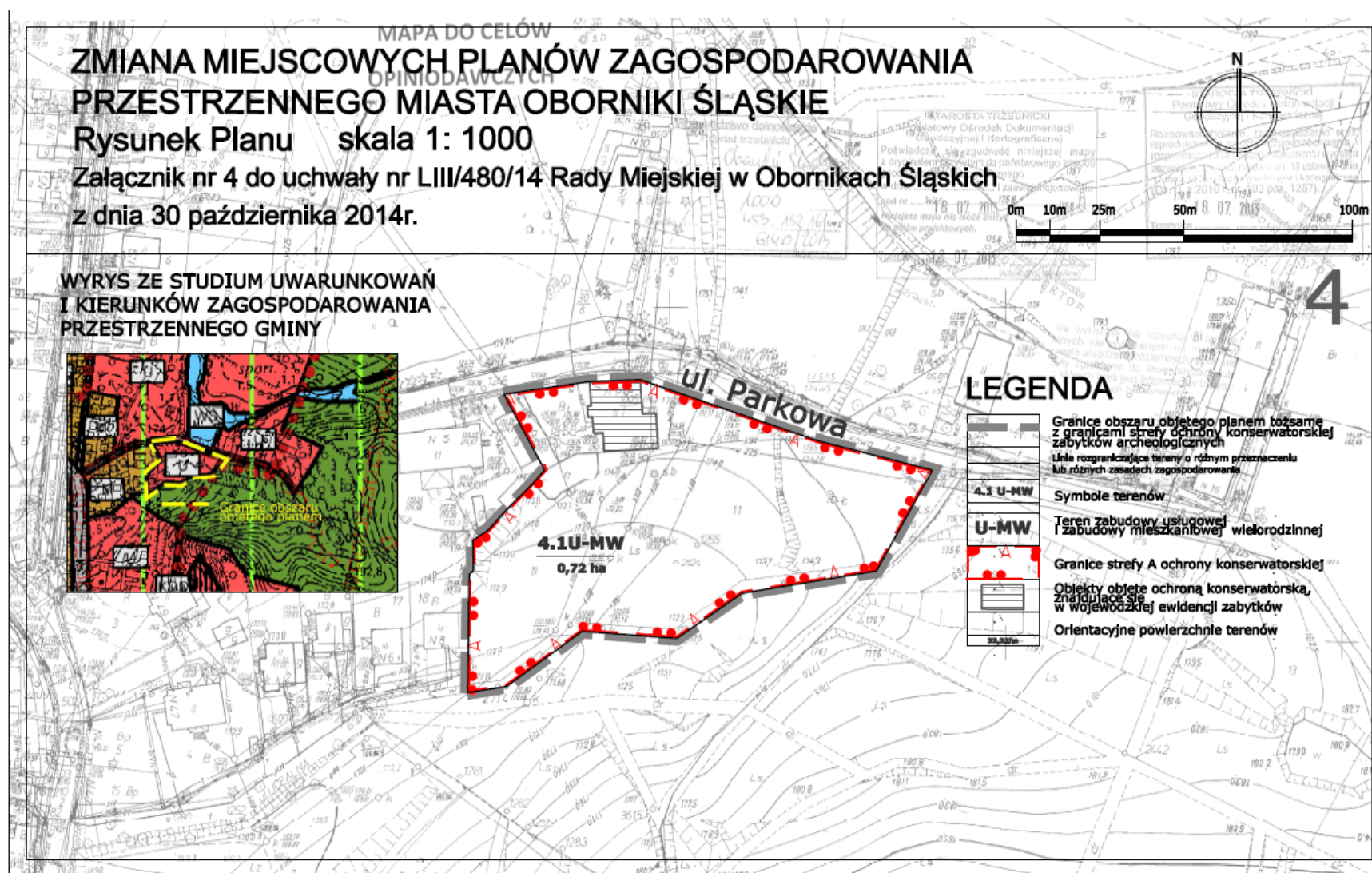
WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY



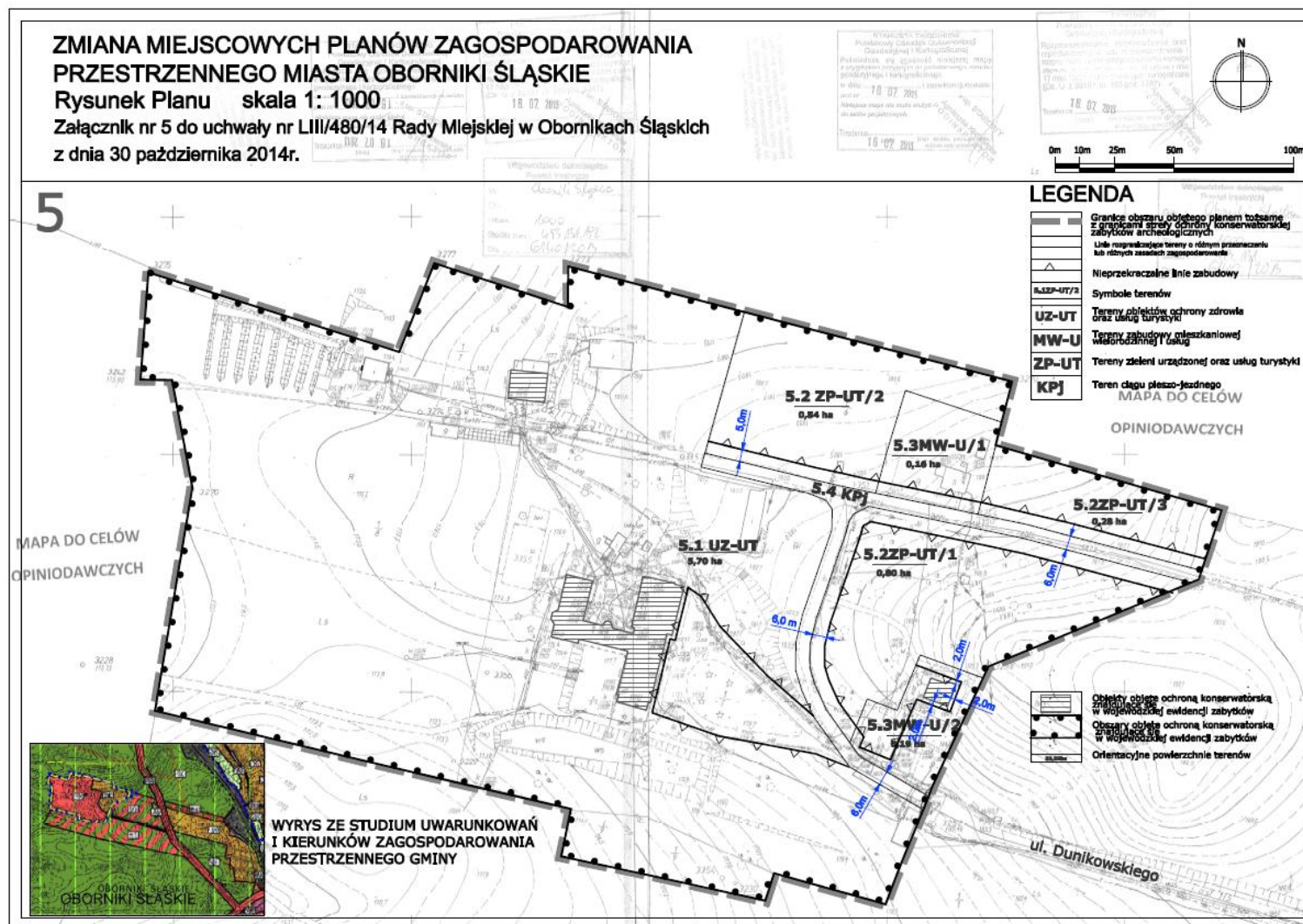
Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIII/480/14
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2014 r.



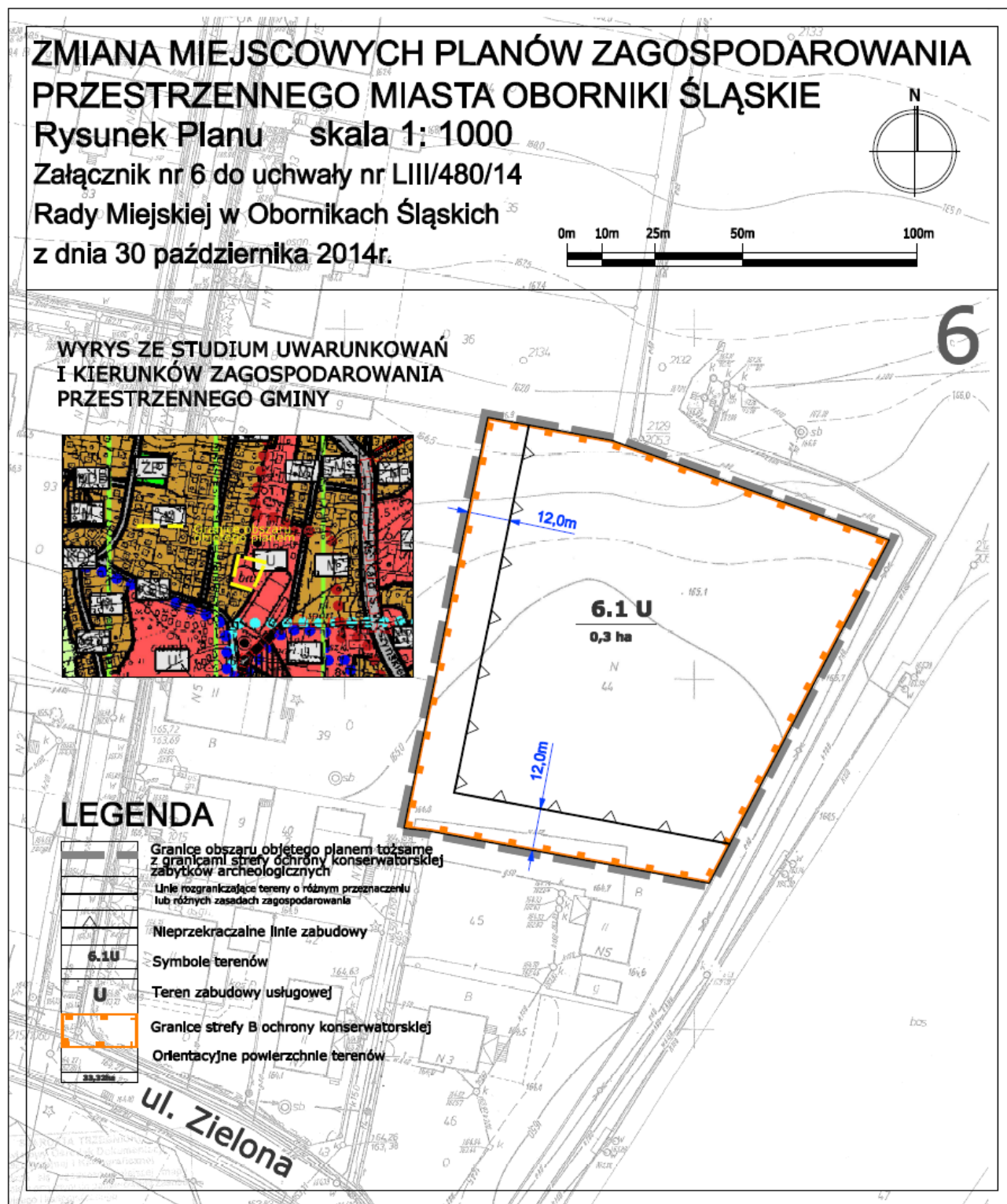
Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr LIII/480/14
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2014 r.



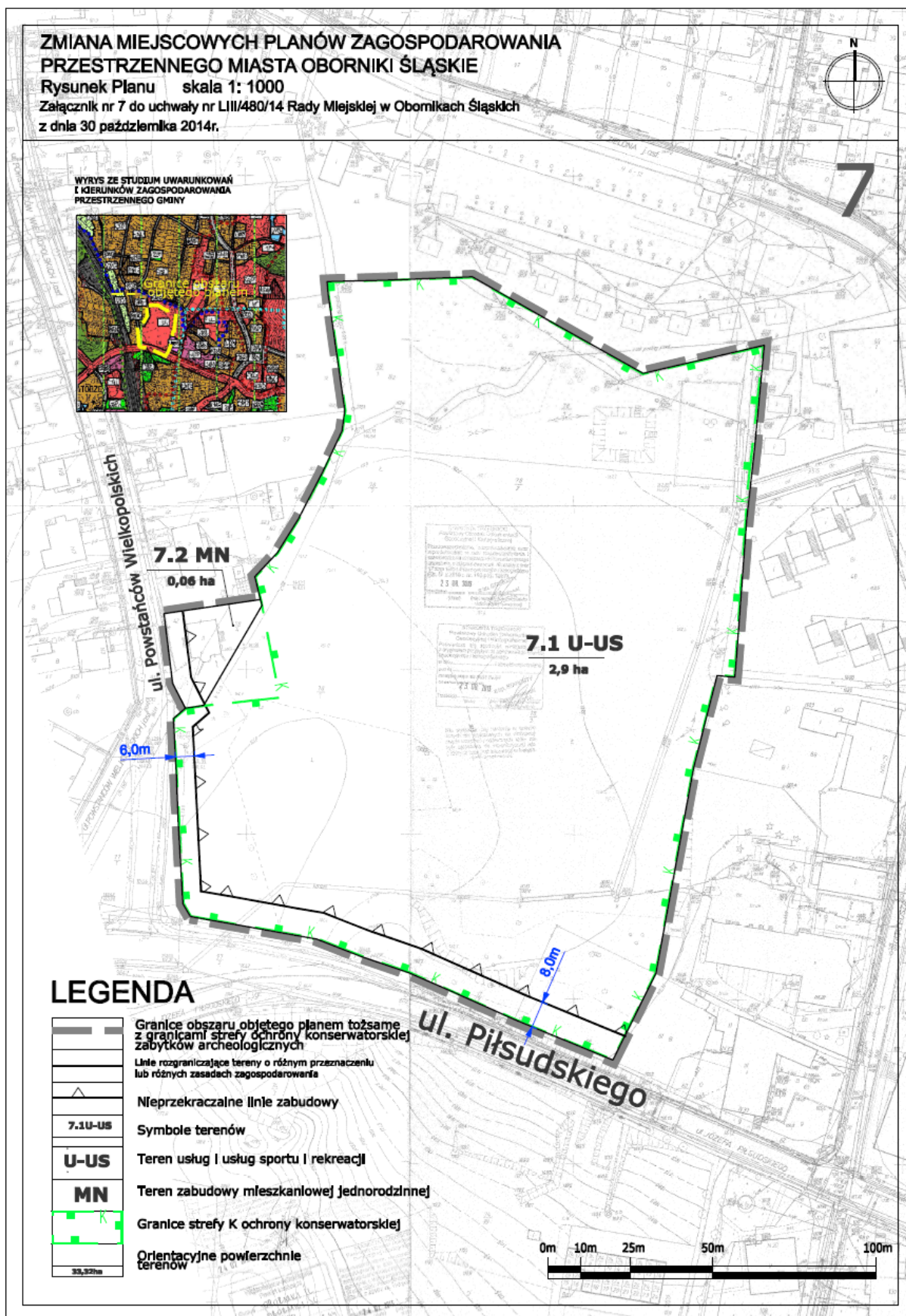
Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr LIII/480/14
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2014 r.



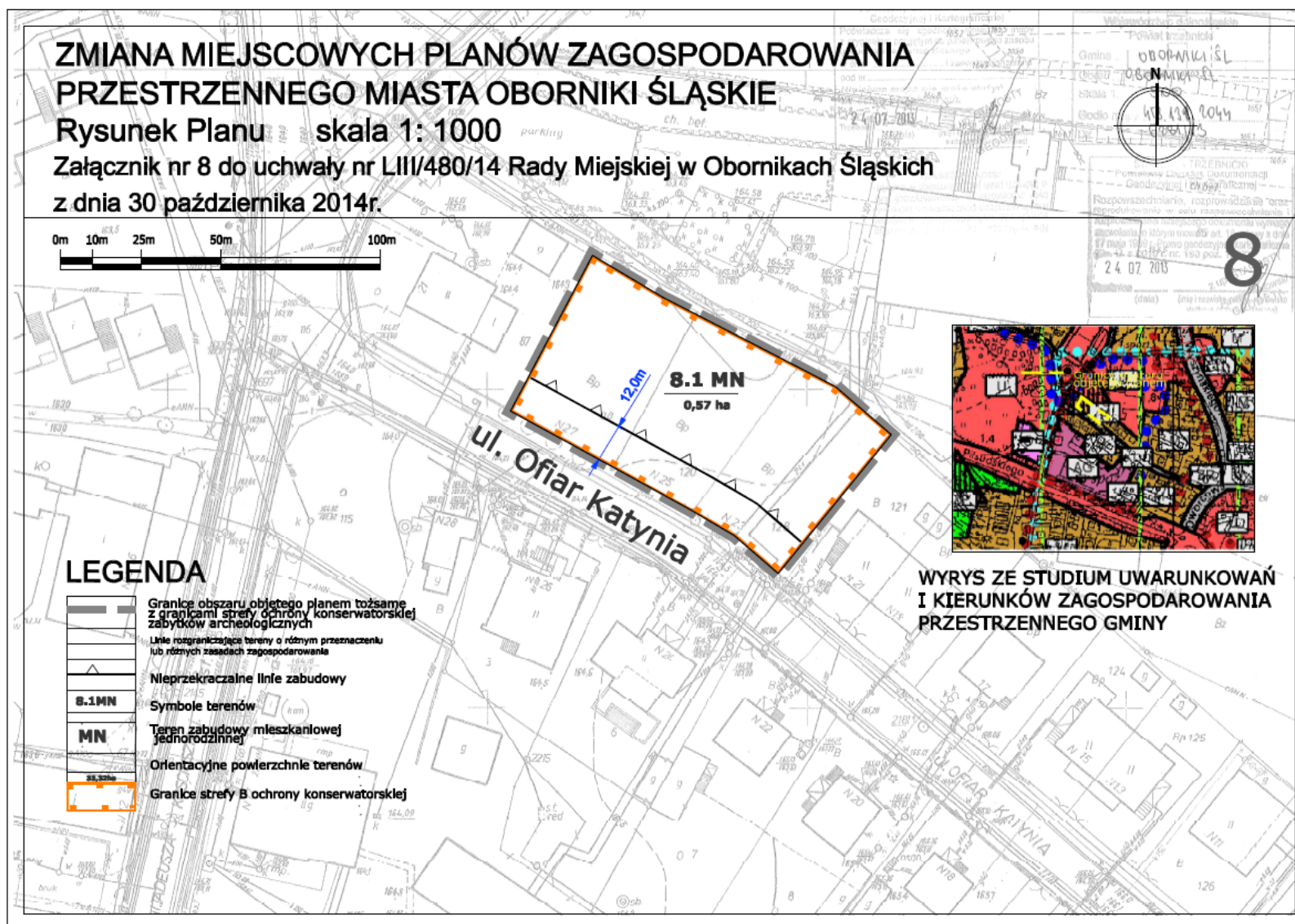
Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr LIII/480/14
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2014 r.



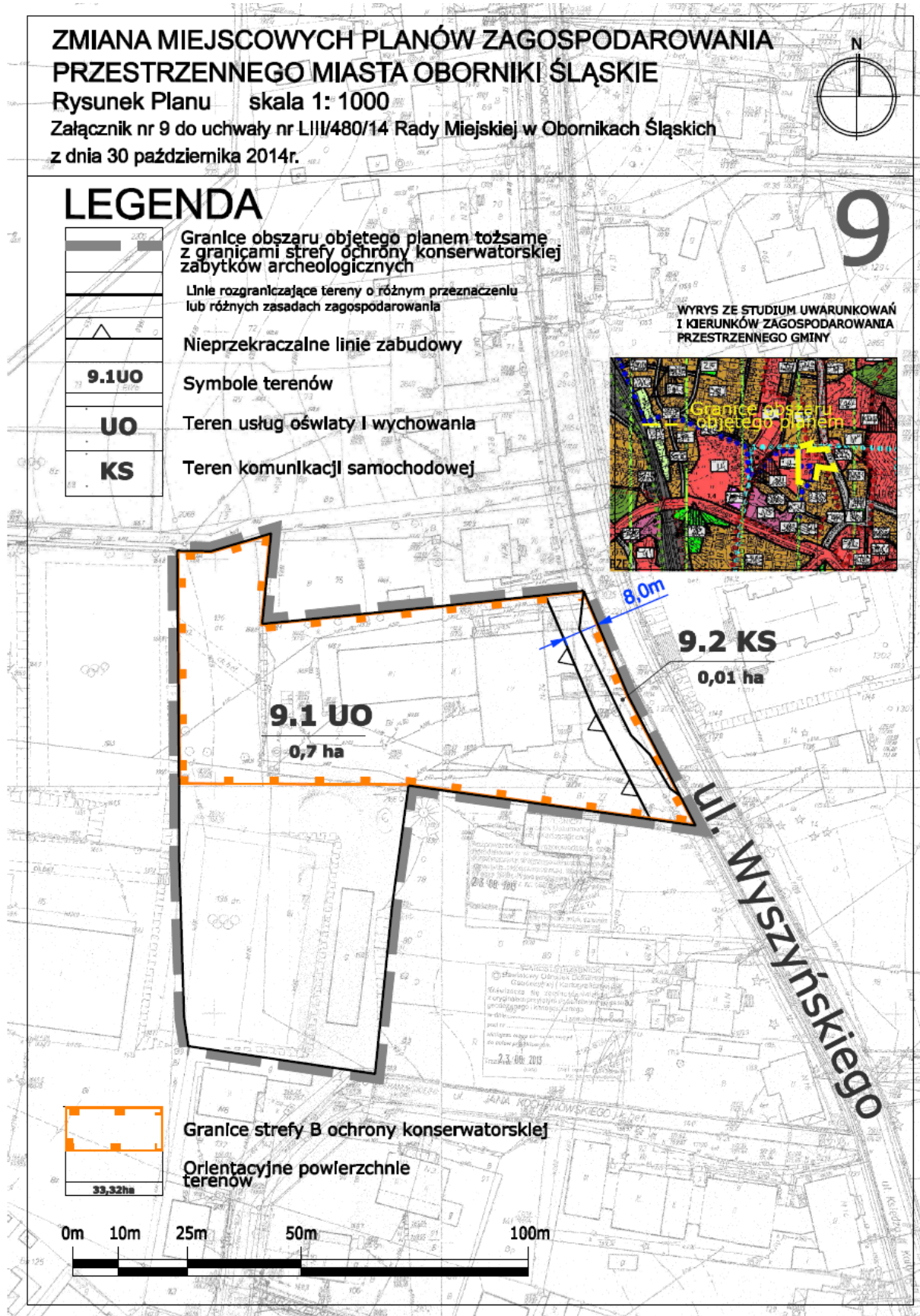
Załącznik Nr 7 do Uchwały Nr LIII/480/14
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2014 r.



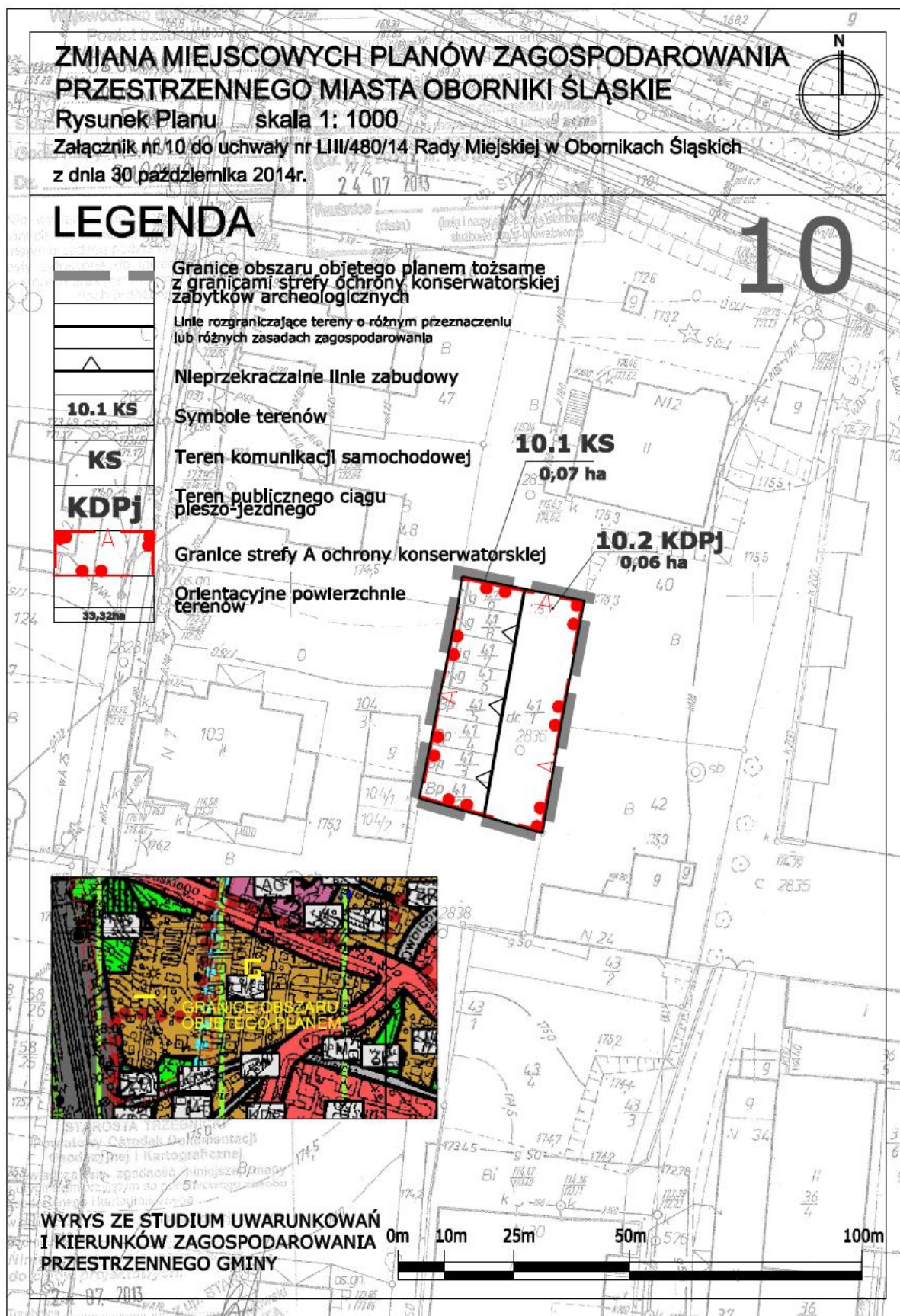
Załącznik Nr 8 do Uchwały Nr LIII/480/14
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2014 r.



Załącznik Nr 9 do Uchwały Nr LIII/480/14
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2014 r.



Załącznik Nr 10 do Uchwały Nr LIII/480/14
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2014 r.



Załącznik Nr 11 do Uchwały Nr LIII/480/14
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2014 r.

ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OBORNIKI ŚLĄSKIE

Rysunek Planu 4.07 skala 1: 1000

Załącznik nr 11 do uchwały nr LIII/480/14

Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

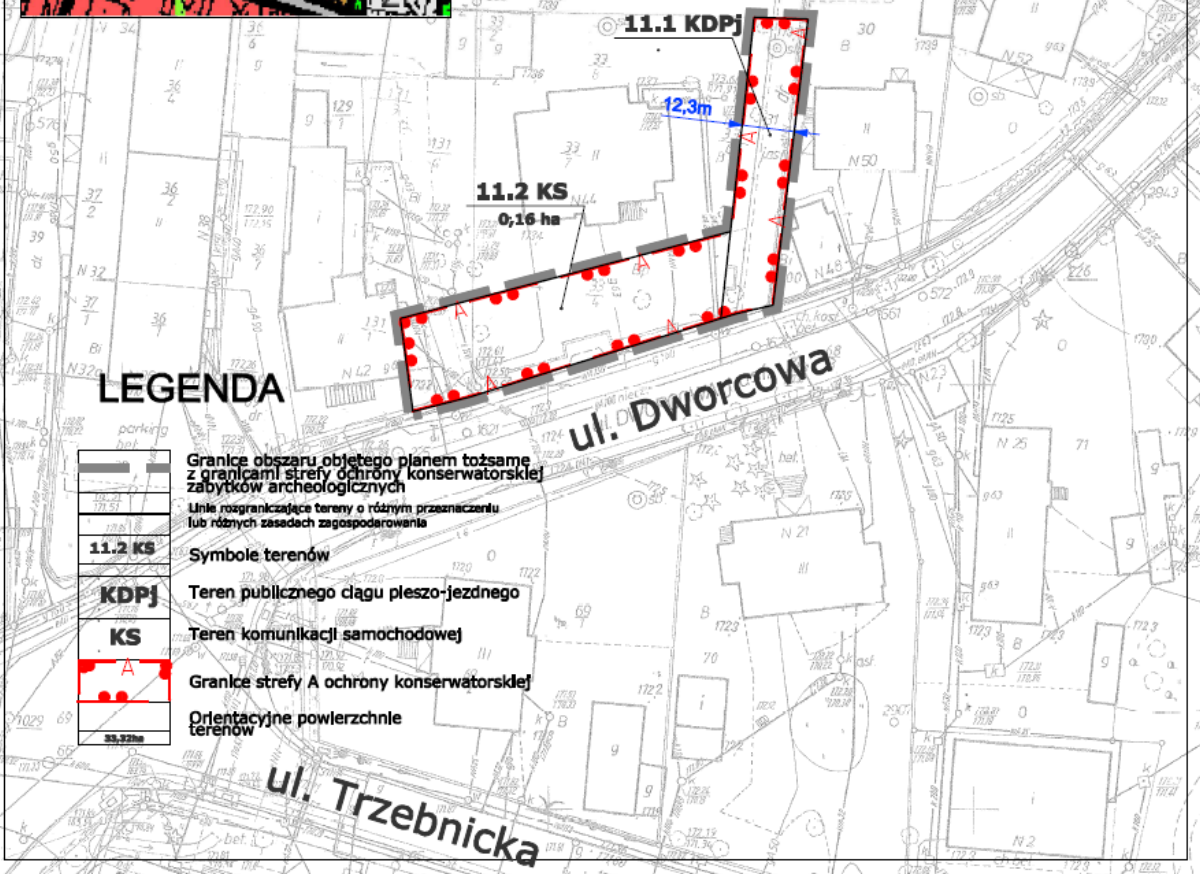
z dnia 30 października 2014r.

24.07.2015

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY



Granice obszaru
objętego planem



Załącznik Nr 12 do Uchwały Nr LIII/480/14
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2014 r.

ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OBORNIKI ŚLĄSKIE

Rysunek Planu skala 1: 1000

Załącznik nr 12 do uchwały nr LIII/480/14 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2014r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY



LEGENDA

	12.1UO
	UO
	KS
	KDPj

Granice obszaru objętego planem tożsame
z granicami strefy ochrony konserwatorskiej
zabytków archeologicznych

Linie rozgraniczające tereny o różnym
przeznaczeniu lub różnych
zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalne linie zabudowy

Symbole terenów

Teren usług oświaty i wychowania

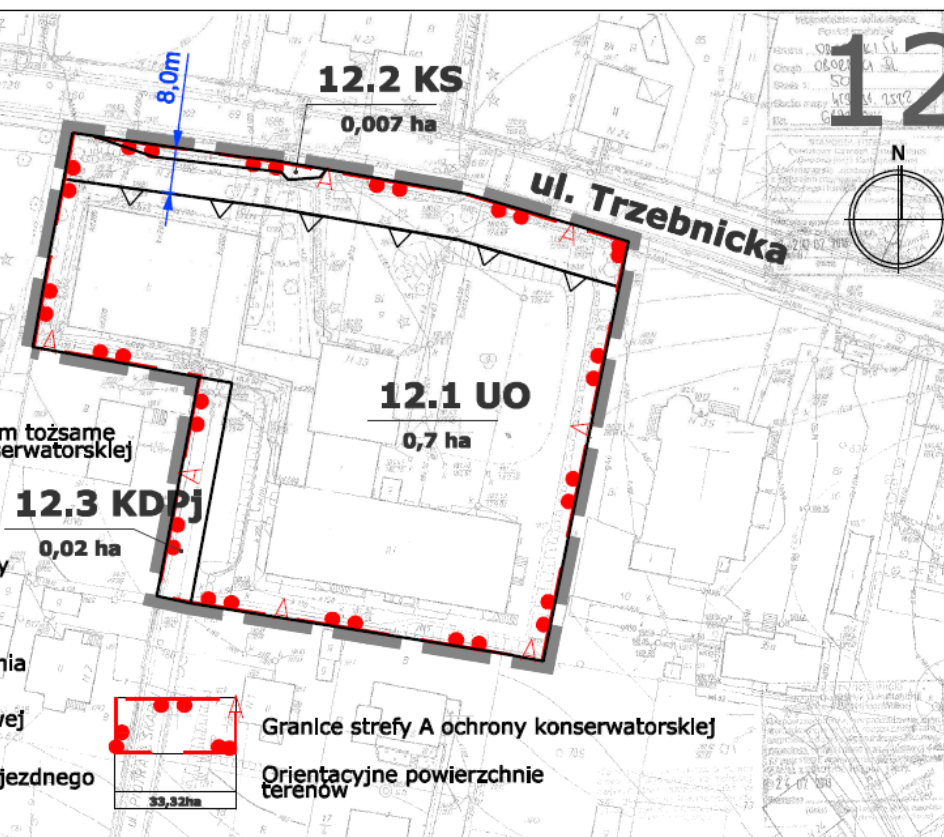
Teren komunikacji samochodowej

Teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego

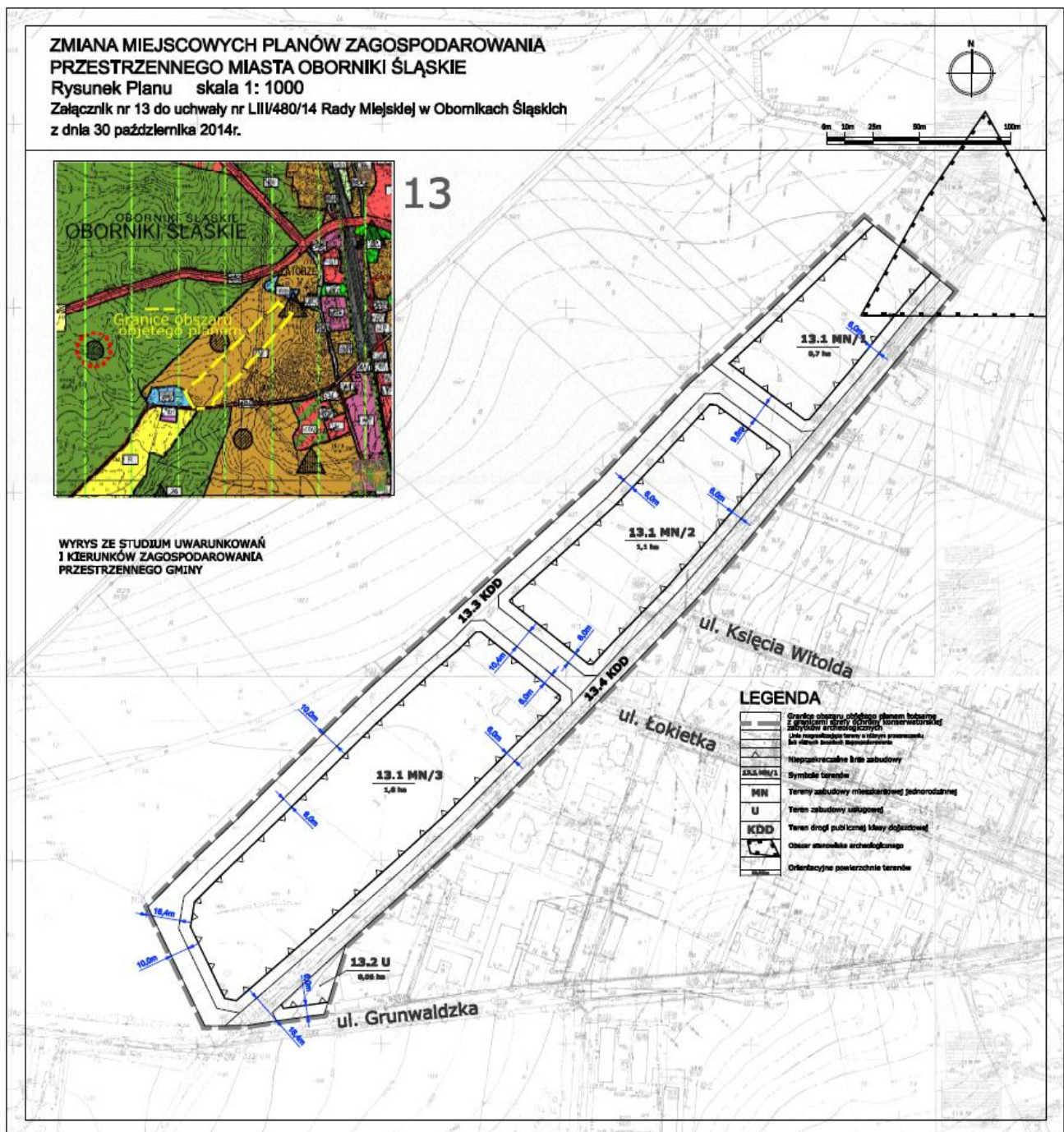


Granice strefy A ochrony konserwatorskiej

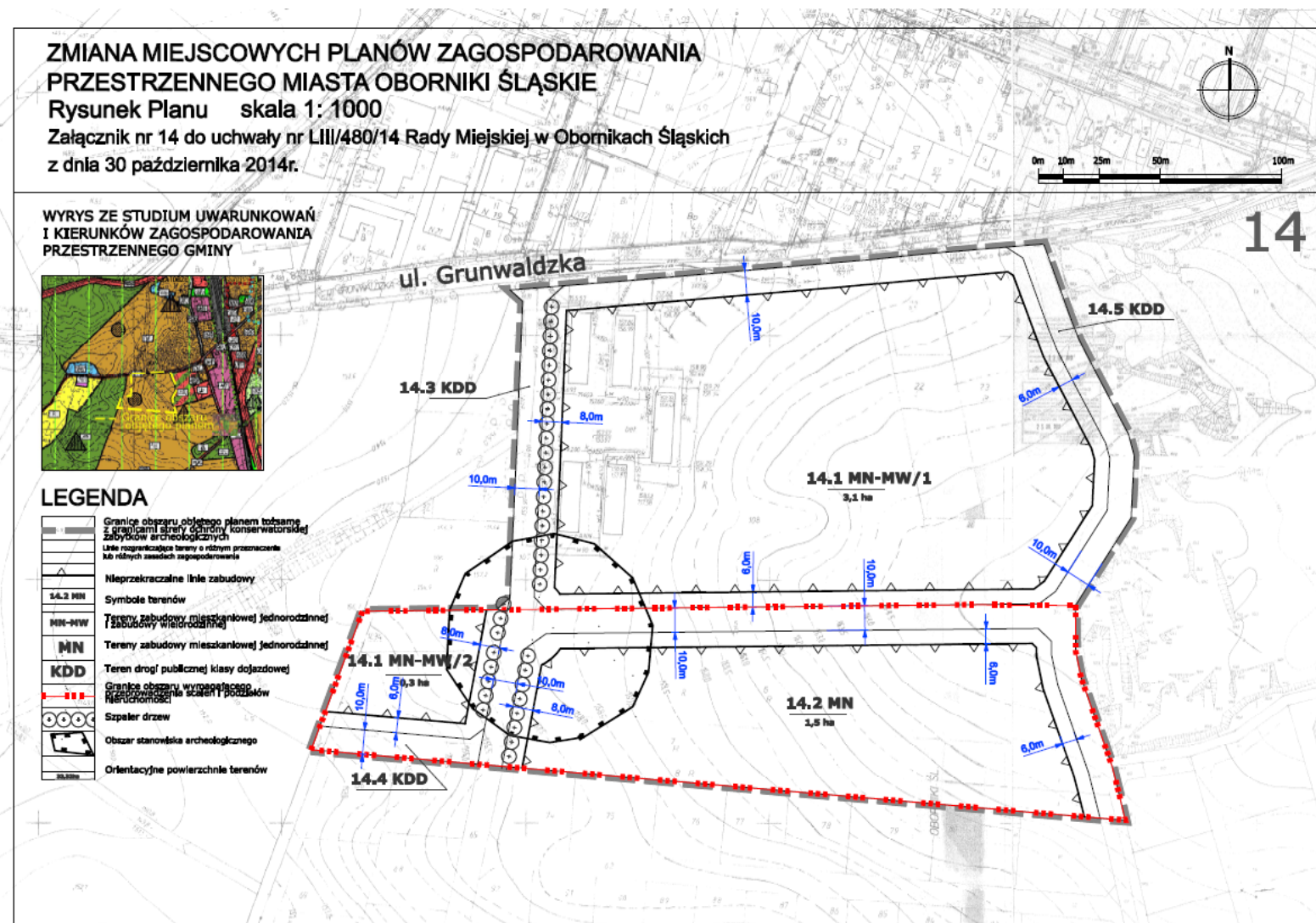
Orientacyjne powierzchnie
terenów



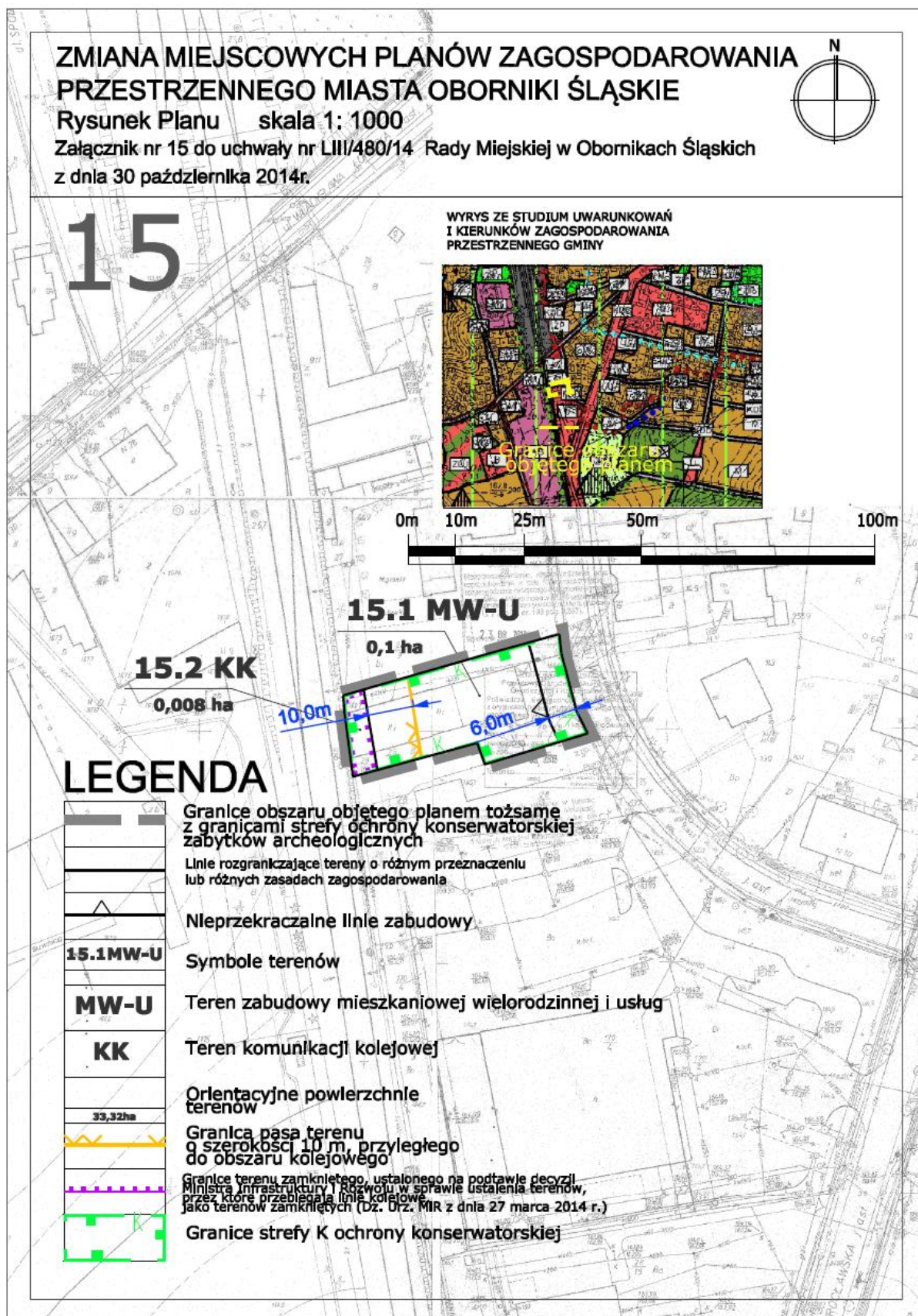
Załącznik Nr 13 do Uchwały Nr LIII/480/14
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2014 r.



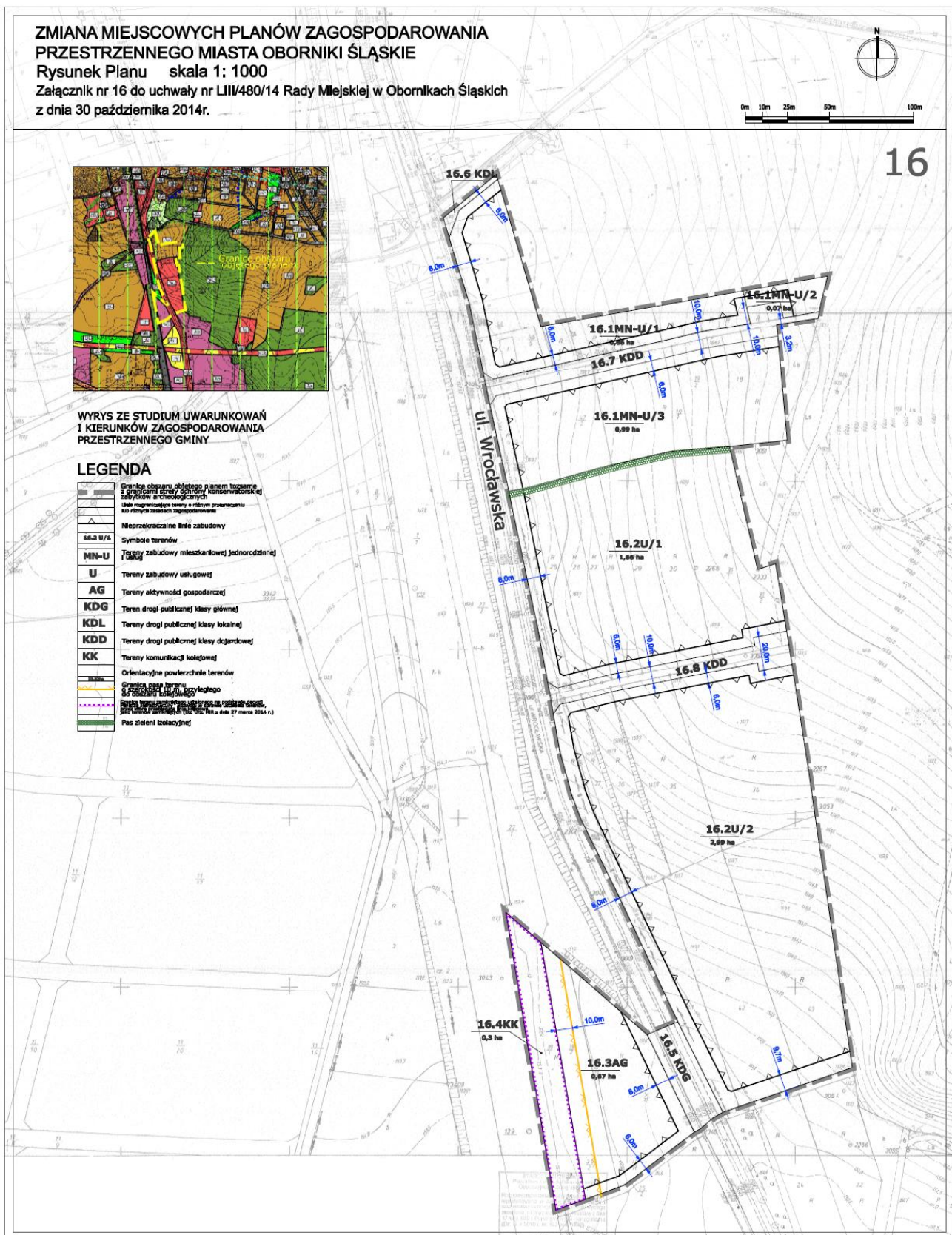
Załącznik Nr 14 do Uchwały Nr LIII/480/14
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2014 r.



Załącznik Nr 15 do Uchwały Nr LIII/480/14
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2014 r.



Załącznik Nr 16 do Uchwały Nr LIII/480/14
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2014 r.



Załącznik Nr 17 do Uchwały Nr LIII/480/14
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego**

Z uwagi na brak nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag nie podejmuje się.

Załącznik Nr 18 do Uchwały Nr LIII/480/14
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 30 października 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowych planów, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w obszarze zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie będą finansowane z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania, przewidzianych przepisami o finansach publicznych.
4. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej następować będzie etapowo, w zakresie niezbędnym dla realizacji przewidzianego zainwestowania oraz w miarę przygotowywania kolejnych terenów do zagospodarowania.