

UCHWAŁA Nr XXIV/244/08
Rady Miasta Opola
z dnia 24 stycznia 2008 r.

w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa
jednorodzinnego
w rejonie ulic: 10 Sudeckiej Dywizji Zmechanizowanej – Ludowej w Opolu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz w związku z uchwałą Nr LVIII/651/06 Rady Miasta Opola z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w rejonie ulic: 10 Sudeckiej Dywizji Zmechanizowanej – Ludowej w Opolu, po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola” przyjętym uchwałą Nr XXXVII/505/01 Rady Miasta Opola z dnia 22 lutego 2001 r. oraz ze „Zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opole” uchwalonego uchwałą Nr LIV/602/05 Rady Miasta Opola z dnia 17 listopada 2005 r., Rada Miasta Opola uchwala, co następuje:

Dział I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Ustalenia wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w rejonie ulic: 10 Sudeckiej Dywizji Zmechanizowanej – Ludowej w Opolu, zwany dalej planem miejscowym.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
4. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu, określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ujęte są w postaci:
 - 1) ustaleń wprowadzających, określających zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć;
 - 2) ustaleń ogólnych - ustaleń wspólnych, odnoszących się do postanowień wspólnych dla wszystkich lub większości terenów, wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu miejscowego;

- 3) ustaleń szczegółowych, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu miejscowego.
5. Poza obowiązkowym przedmiotem planu miejscowego, o którym mowa w ust. 4, określono ponadto, wymienione w art. 15 ust. 3 pkt 1 ww. ustawy - granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
6. Ustalenia określone w ust. 4 obowiązują łącznie.

§ 2. Granice planu miejscowego, przedstawione na rysunku, stanowią: od północy – ulica Józefa Kokota, od wschodu – ulica Bolesława Domańskiego, od południa – ulica 10 Sudeckiej Dywizji Zmechanizowanej, od zachodu tereny cmentarza komunalnego i tereny pomiędzy ulicą Daleką a nowymi terenami cmentarza.

§ 3. 1. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego są zawarte w:

- 1) tekście niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu miejscowego, w zakresie obejmującym następujące oznaczenia:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) ściśle określone i orientacyjne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) oznaczenia przeznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
 - symbol literowy identyfikujący tereny o określonych rodzajach przeznaczenia i zasadach zagospodarowania,
 - kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu,
 - d) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) układ kalenic dachów planowanych i nadbudowywanych budynków mieszkalnych,
 - f) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - g) oznaczenia zabytków nieruchomych określonych do ochrony planem miejscowym i ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - h) granica terenów objętych obowiązkiem scalenia i podziału nieruchomości.
2. Pozostałe oznaczenia zawarte w rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust.1 pkt 2 niniejszego paragrafu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i m. in. obejmują:
 - a) orientacyjne linie wewnętrznego podziału terenów o tym samym przeznaczeniu,
 - b) granicę 50,0 m strefy ochrony sanitarnej od cmentarza,
 - c) prognozowany zasięg strefy możliwego przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego od drogi krajowej nr 45,
 - d) usytuowanie i cechy istniejących budynków,
 - e) orientacyjne usytuowanie planowanych budynków,
 - f) orientacyjny układ jezdni ulic, parkingów i przystanków autobusowych,
 - g) usytuowanie istniejącej i planowanej zieleni wysokiej,
 - h) inne oznaczenia wykazane jako informacyjne na rysunku planu miejscowego.
3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

§ 4. 1. Określenia i nazwy stosowane w planie miejscowym oznaczają odpowiednio:

- 1) plan miejscowy – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w granicach określonych w § 2. uchwały oraz oznaczonych na rysunku planu miejscowego;
- 2) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miasta Opola;
- 3) rysunek planu miejscowego – rysunek niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000;
- 4) przepisy odrębne – aktualne w momencie realizacji planu miejscowego ustawy wraz z rozporządzeniami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

- 5) przeznaczenie podstawowe – rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym w rysunku planu miejscowego ściśle określonymi bądź orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonego stosownym symbolem literowym;
 - 6) przeznaczenie uzupełniające – rodzaj przeznaczenia terenu, innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu lecz nie występuje samodzielnie na danym terenie; oznaczone stosownym symbolem literowym, podanym w nawiasie po symbolu przeznaczenia podstawowego;
 - 7) teren – działki budowlane lub działki gruntowe o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu, zawarty w ściśle określonych lub orientacyjnych liniach rozgraniczających oraz oznaczony na rysunku planu miejscowego stosownym numerem i symbolem literowym, w obrębie którego obowiązują przypisane mu w tekście ustalenia;
 - 8) obowiązująca linia zabudowy – linia regulacyjna, wzdłuż której należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu miejscowego rodzaje budowli nadziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, dopuszczając możliwość przekroczenia tej linii częścią budynku o wymiarach nie większych niż 25% długości elewacji frontowej budynku przylegającej do obowiązującej linii zabudowy, nie więcej niż na odległość do 1,5 m i nie więcej niż zezwalają na to przepisy odrębne określające odległość budynku od granicy działki budowlanej i od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – linię regulacyjną, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu miejscowego rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, uwzględniając możliwość przekroczenia tej linii elementami budynku dopuszczonymi przepisem odrębnym w odniesieniu do pomniejszenia odległości od granicy działki budowlanej;
 - 10) odległości i strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania – ograniczenia spowodowane obecnością lub działaniem istniejącego lub projektowanego przeznaczenia terenu, urządzeń i sieci uzbrojeniowych, obiektów i urządzeń komunikacyjnych, wymagające zachowania odległości od innych terenów lub obiektów stosownie do wymagań standardów technicznych określonych w przepisach odrębnych;
 - 11) znaczące oddziaływanie na środowisko – oddziaływania rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz oddziaływania rodzaju przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany na podstawie obowiązującego przepisu odrębnego;
 - 12) modernizacja systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej – określenie odnoszące się do wymiany, przebudowy i rozbudowy dróg i uzbrojenia terenu, zastosowane według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 13) studium konserwatorskie – oznacza opracowanie p.t.: „OPOLE - Studium historyczno-urbanistyczne” opracowane przez Pracownię Konserwacji Zabytków we Wrocławiu - rok 1988 – 89, zawierające część tekstową, archiwalia, fotografie i mapy, w tym m.in. wytyczne konserwatorskie do planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 1000.
2. Określenia dotyczące przeznaczenia terenu stosowane w planie miejscowym, oznaczają odpowiednio:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budynek mieszkalny jednorodzinny, usytuowany pojedynczo na wydzielonej działce budowlanej wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców obiektami i urządzeniami budowlanymi towarzyszącymi, w tym sieci lub przyłącza infrastruktury technicznej, zagospodarowanie terenu oraz zieleń; rodzaje zabudowy obejmują budynki: wolnostojące, bliźniacze, szeregowe i atrialne;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami – budynek mieszkalny jednorodzinny na wydzielonej działce budowlanej z lokalem lub budynkiem usługowym przeznaczonym dla usług komercyjnych lub bytowych wraz z obiektami i urządzeniami budowlanymi towarzyszącymi, sieciami lub przyłączami infrastruktury technicznej, zagospodarowaniem terenu, zielenią i z niezbędną ilością miejsc postojowych dla samochodów użytkowników na działce lub na terenie własnym; rodzaje zabudowy obejmują budynki: wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe;

- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – budynek mieszkalny o liczbie mieszkań więcej niż dwa lub zespół takich budynków, usytuowany na wydzielonej działce lub terenach budowlanych wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców obiektami i urządzeniami budowlanymi towarzyszącymi, w tym sieci infrastruktury technicznej, zagospodarowanie terenu oraz zieleń;
 - 4) zabudowa usługowa - wolnostojący budynek usługowy lub zespół takich budynków z przeznaczeniem dla usług publicznych lub usług bytowych i komercyjnych, usytuowany na wydzielonych działkach lub terenach budowlanych wraz z przeznaczonymi dla potrzeb użytkowników obiektami i urządzeniami budowlanymi towarzyszącymi, w tym sieci infrastruktury technicznej, zagospodarowanie terenu oraz zieleń, z zapewnieniem niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów użytkowników na działce lub terenie własnym;
 - 5) usługi komercyjne – działalność przedsiębiorstw lub podmiotów gospodarczych świadczących usługi dla ludności w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, ochrony zdrowia, weterynaryjne zwierząt małych, oraz innej nieuciążliwej działalności gospodarczej, prowadzona w wolnostojącym budynku usługowym bądź w lokalu użytkowym, wydzielonym jako odrębne pomieszczenie budynku mieszkalnego z zapewnieniem niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów na działce lub terenie własnym;
 - 6) usługi bytowe – działalność usługowa nie powodująca uciążliwości dla otoczenia, związana z podstawową obsługą mieszkańców, takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, zegarmistrzowskie, optyczne, informatyczne, fotograficzne, naprawy sprzętu AGD i RTV, biura administracji, ogłoszeń i reklamy, projektowania, rachunkowości, obrotu nieruchomościami, gabinety lekarskie i dentystyczne, trafika, itp. usługi w odrębnym budynku lub lokalu użytkowym wydzielonym w części mieszkania lub budynku mieszkalnego, prowadzone w sposób nie zakłócający spokojnego sąsiedztwa i nie naruszający środowiska;
 - 7) zieleni publiczna – zagospodarowanie publicznie dostępnego terenu zielenią niską i wysoką, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, takimi jak: alejki i ścieżki, boisko lub plac do gier, place zabaw dziecięcych oraz obiekty małej architektury;
 - 8) zieleni izolacyjna – ukształtowanie terenu i zagospodarowanie zwartą zielenią średniowysoką i krzewami, urządzone w sposób ograniczający optycznie i akustycznie, negatywne oddziaływanie na zabudowę mieszkaniową ruchu samochodowego w ciągach ulic oraz usług.
3. Określenia użyte w planie miejscowym a niezdefiniowane w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu należy rozumieć zgodnie z:
- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
 - 3) rozporządzeniami wykonawczymi wydanymi na podstawie ustaw wymienionych w pkt 1 i 2 niniejszego ustępu.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów.

§ 5. 1. Dla wyznaczonych terenów w granicach planu miejscowego ustala się następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego lub dopuszczalnego, oznaczone w tekście i rysunku planu miejscowego następującymi symbolami literowymi:

MW	-	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
MN	-	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
MN(U)	-	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
U	-	teren usług bytowych i komercyjnych;
ZP	-	teren zieleni publicznej;
ZI	-	teren zieleni izolacyjnej;
E	-	teren stacji transformatorowych;
KP	-	teren parkingów samochodowych;
KD-Z	-	ulica klasy zbiorczej w ciągu drogi krajowej nr 45 relacji Opole – Racibórz - Chałupki, w ciągu ulicy <i>Ks. Bolesława Domańskiego</i> , ulica układu zewnętrznego;
KD-L	-	ulice klasy lokalnej układu obsługującego KD-L1, KD-L2;
KD-D	-	ulice klasy dojazdowej układu obsługującego: KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D4;

KD-Y	-	ulice klasy dojazdowej - pieszo-jezdne KD-Y1, KD-Y2;
KY	-	ciągi pieszo-jezdne, dojazdy;
KX	-	ciągi piesze.

2. W obrębie każdego terenu o ustalonym w planie miejscowym przeznaczeniu zakazuje się realizacji zabudowy lub trwałego zagospodarowania o innym przeznaczeniu niż to określono w planie miejscowym.

Dział II

USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE W GRANICACH PLANU MIEJSCOWEGO

Rozdział 1

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

- § 6.** 1. W granicach planu miejscowego zakazuje się realizacji:
- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
 - 2) przekaźnikowych stacji bazowych telefonii komórkowej lub wolnostojących masztów antenowych oraz wolnostojących kominów stalowych na terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zieleni wszystkich rodzajów;
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu w rozumieniu przepisów ustawy - *Prawo ochrony środowiska* – za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, budowl i układu komunikacyjnego oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, podlegających budowie, przebudowie i rozbudowie w obszarze planu.
2. Ustala się na terenach oznaczonym symbolami: MN, U, ZP, ZI, w odległości do 50 m od granicy planowanego i istniejącego cmentarza komunalnego zakaz lokalizacji:
- 1) budynków mieszkalnych;
 - 2) obiektów służących produkcji i przechowywaniu żywności;
3. Ustalony w ust. 2 zakaz lokalizacji obiektów w odległości do 50 m od granicy istniejącego cmentarza może być ograniczony lub zniesiony po stwierdzeniu braku okoliczności spowodowanych taką lokalizacją, które uniemożliwiałyby dalsze korzystanie z istniejącego cmentarza oraz braku sprzeciwu w tym zakresie właściwego inspektora sanitarnego, wyrażonego w postępowaniu o uzyskanie pozwolenia budowlanego obiektów określonych w pkt 1- 2 ust. 2.
4. Ustala się, na terenach: zieleni publicznej – ZP i zieleni izolacyjnej – ZI, w odległości do 50 m od granicy cmentarza komunalnego zakaz zabudowy kubaturowej usług i kiosków, za wyjątkiem dopuszczenia sytuowania mobilnych obiektów handlu sezonowego oraz budowy obiektów i urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu.

Rozdział 2

Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

- § 7.** 1. W obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, a to:
- a) terenów górniczych,
 - b) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
 - c) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

2. Obszar planu miejscowego położony jest w granicach zasięgu głównych zbiorników wód podziemnych: GZWP Nr 335 - „Krapkowice – Strzelce Opolskie” – zbiornika triasowo-szczelinowo-

porowego, GZWP Nr 336 – „Niecka Opolska” – dla których brak jest decyzji administracyjnych określających szczególne wymogi ochrony.

3. Nakazuje się zachować ogólne zasady ochrony głównych zbiorników wód podziemnych i respektować zasady gospodarowania, określone dla tych obszarów chronionych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. Określa się ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które należy stosować w obszarze planu, respektując nakazy i zakazy obejmujące :

1. w zakresie ochrony zasobów i czystości wód podziemnych:
 - 1) nakazuje się bezwzględnie chronić przed zanieczyszczeniem poziomą wodonośną głównych zbiorników wód podziemnych: GZWP Nr 335 - „Krapkowice – Strzelce Opolskie”, GZWP Nr 336 – „Niecka Opolska” jako obszarów wysokiej (OWO) i najwyższej ochrony (ONO) oraz przypowierzchniowe wody podziemne wg wymogów przepisów odrębnych,
 - 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do podłoża gruntowego i wód podziemnych,
 - 3) ścieki opadowe z utwardzonych powierzchni parkingów samochodowych i placów manewrowych należy neutralizować na miejscu do parametrów zwykłych ścieków opadowych i dopiero po neutralizacji odprowadzać do wskazanych odbiorników powierzchniowych lub do sieci kanalizacji deszczowej,
 - 4) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki wodno-ściekowej i systemów infrastruktury technicznej, określone w § 20 - 23 rozdziału 2 działu III niniejszej uchwały,
2. w zakresie zachowania właściwego standardu jakości powietrza:
 - 1) zakazuje się przekraczania poziomu dopuszczalnego hałasu w środowisku, mierzonego na terenach przeznaczenia podstawowego:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN ,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi – MN(U),
 - c) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW,
 podlegających ochronie przed hałasem w zakresie stosownym do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) działalność usługowa lub produkcyjna, prowadzona w lokalach użytkowych i usługach lokalizowanych w budynkach i na terenach mieszkaniowych, nie może powodować hałasu i zanieczyszczeń powietrza uciążliwych dla sąsiednich mieszkań i terenów mieszkaniowych, przekraczających normy określone w przepisach odrębnych;
 - 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zakazuje się lokalizacji usług komercyjnych w lokalach użytkowych, wymagających wielokrotnej w ciągu dnia obsługi transportowej (ponad 2 kursy na dobę), a także ciężkiego transportu dostawczego pojazdami o nośności ponad 3,5 tony;
 - 4) w strefie o szerokości do 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 45 zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej z uwagi na mogące wystąpić tu przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu oraz wibracji od ruchu pojazdów samochodowych;
 - 5) zaleca się, w celu ochrony przed nadmiernym hałasem komunikacyjnym, w przypadkach potwierdzonych pomiarami hałasu na terenach mieszkaniowych w pasie o szerokości do 100,0 m od ulicy *B. Domańskiego*, uwzględnianie przy budowie i przebudowie budynków mieszkalnych wyposażenia ich w elementy tłumiące hałas zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach, np. szczelne akustycznie okna, drzwi i wyciszone ściany oraz utrzymywanie na działkach istniejącej zieleni wysokiej oraz dokonywanie nasadzeń zieleni średniowysokiej i szpalerów formowanych krzewów na terenach mieszkaniowych, a w przypadkach szczególnych instalowanie ekranów akustycznych;

- 6) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki cieplnej, określone w § 24 rozdziału 2, działu III niniejszej uchwały.
3. w zakresie ochrony powierzchni ziemi:
 - 1) nakazuje się prace niwelacyjne związane z realizacją obiektów budowlanych i zagospodarowaniem terenu ograniczyć do niezbędnego minimum; dopuszcza się formowanie skarp i murów oporowych na terenach o spadkach powyżej 10 %;
 - 2) nakazuje się zachowanie w pełni istniejącego ukształtowania terenu w obrębie istniejącej zieleni izolacyjnej cmentarza komunalnego oraz biologicznie czynnych powierzchni terenów istniejącej i projektowanej zabudowy;
 - 3) przed realizacją obiektów budowlanych nakazuje się zdjęcie wierzchniej, próchnicznej warstwy gruntu i właściwe jej zagospodarowanie na miejscu budowy lub wykorzystanie na innym wskazanym miejscu;
 - 4) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki odpadami, określone w § 23 rozdziału 2 działu III niniejszej uchwały.
4. w zakresie ochrony przyrody:
 - 1) zakazuje się wprowadzania do miejscowego środowiska przyrodniczego obcych mu gatunków roślin, zwierząt i grzybów, a także ich form rozwojowych;
 - 2) zaleca się realizować nowe nasadzenia zieleni ozdobnej, rekreacyjnej i użytkowej w oparciu o dobór rodzimych gatunków, powszechnie reprezentowanych w miejscowym środowisku;
 - 3) nakazuje się zachować i chronić całość istniejącej zieleni na wyznaczonych terenach o takim przeznaczeniu podstawowym, a także enklawy i zespoły zieleni wysokiej obecne na terenach istniejącej zabudowy, stosownie do uregulowań przepisów odrębnych;
 - 4) nakazuje się zachować i chronić szpalerowe nasadzenia drzew lub żywopłotów w ciągach ulicznych, rosnących w bezpiecznej odległości od krawędzi jezdni; ubytki drzew w szpalerze należy uzupełniać takimi samymi gatunkami drzew.
5. w zakresie ochrony ludzi przed promieniowaniem elektromagnetycznym niejonizującym:
 wokół urządzeń elektroenergetycznych ŚN (urządzenia i obiekty stacji transformatorowych) nie występuje strefa ochronna II stopnia, w której czas przebywania ludzi byłby ograniczony.
6. w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:
 - 1) nakazuje się utrzymać przy remontach, przebudowie i rozbudowie historyczną formę architektoniczną i cechy stylowe istniejącej zabudowy zespołu mieszkaniowego przy ul. B. Domańskiego i ul. Marzanny objętego strefą ochrony konserwatorskiej „B”, wg zasad określonych w §10 i §11 rozdziału 5 działu II niniejszej uchwały;
 - 2) nakazuje się projektowaną zabudowę harmonijnie wkomponować w krajobraz kulturowy, uwzględniając jego naturalne walory i wglądy widokowe.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym nakazuje się respektowanie wymogów ochrony ładu przestrzennego i zasad jego kształtowania, zgodnie z ustaleniami tego planu.

2. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz remont istniejących budynków zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, z zastrzeżeniem ustaleń o których mowa w § 10 i 11 uchwały;
 - 2) dopuszcza się, dla istniejących budynków i obiektów oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie miejscowym wskaźniki zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej, z zastrzeżeniem ustaleń o których mowa w § 10 i 11 uchwały, dokonywanie:
 - a) remontu w zakresie bieżącego utrzymania, ocieplania ścian zewnętrznych, wymiany pokrycia dachu oraz rozbiórki obiektu,
 - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu,

- c) przebudowę obiektu,
 - d) rozbudowę obiektu w zakresie zgodnym z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - e) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - 3) nie dopuszcza się, dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, pomniejszania tej powierzchni;
 - 4) ustala się sytuować nowe budynki zgodnie z obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w tekście lub na rysunku planu miejscowego;
 - 5) ustala się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych w formach zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej oraz dopuszcza się utrzymanie usytuowania budynków istniejących przy granicy działek, a budynków gospodarczych i garażowych jako obiektów bliźniaczych przylegających po obu stronach granicy sąsiednich działek;
 - 6) budynki na działce budowlanej należy sytuować, utrzymując ustalony planem kierunek kalenicy i zachowując położenie elewacji frontowej:
 - a) równoległe lub prostopadłe do frontowej granicy działki o kształcie prostokątnym lub zbliżonym,
 - b) prostopadłe do bocznych granic działki skośnej lub nieregularnej,
 - c) indywidualnie ustalone, na działkach narożnych i w plombach zabudowy, nawiązując się do usytuowania sąsiedniej zabudowy, jej cech i parametrów;
 - 7) ustala się, dla zabudowy bliźniaczej lub szeregowej, obowiązek zachowania dla obu lub wszystkich segmentów budynku jednolitych lub zbliżonych parametrów i cech dot.: gabarytów, formy dachu, koloru pokrycia dachowego, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej i kolorystyki elewacji.
3. Ustala się stosować szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w Rozdziale 4 uchwały dla poszczególnych terenów oznaczonych numerem i symbolem literowym, w szczególności dotyczące :
- 1) rodzajów przeznaczenia i zabudowy terenu;
 - 2) wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu, w tym: wskaźniki zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, ilość miejsc postojowych, itp. warunków;
 - 3) parametrów kształtowania zabudowy i jej cech, w tym: gabaryty obiektów, kształt dachów i elewacji, szerokość elewacji frontowych, itp. warunków.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Nakazuje się, na zasadach określonych w planie miejscowym i przepisach odrębnych, chronić obiekty architektury o cechach zabytkowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków nieruchomości, proponowane do ochrony w *studium konserwatorskim* oraz określone w tekście i oznaczone na rysunku planu miejscowego stosownym oznaczeniem graficznym.

2. Obiekty architektury i budownictwa o cechach zabytkowych wykazane w *studium konserwatorskim* oraz objęte ochroną konserwatorską ustaloną planem miejscowym, obejmują budynki mieszkalne jednorodzinne na wydzielonych działkach oraz budynki gospodarcze, przy ulicach:

- a) ul. B. Domańskiego nr 44 - 66, 7 domów bliźniaczych z lat 20. - 30. XX w., oraz budynek gospodarczy pod nr 64,
- b) ul. Marzanny nr 2 – 8, 2 domy bliźniacze z lat 20. - 30. XX w.,
- c) ul. Marzanny nr 10 – 32, 3 domy szeregowe czterosekcyjne z lat 20. - 30. XX w.,
- d) ul. Marzanny nr 1–7, 9 - 15, 2 domy szeregowe czterosekcyjne z lat 20. - 30. XX w., częściowo przebudowane w latach 80. XX w.
- e) ul. Marzanny nr 17a – 23, 1 dom szeregowy pięciosekcyjny z lat 20. - 30. XX w., częściowo przebudowany w latach 80. XX w.

3. Określa się zakres ochrony konserwatorskiej ustalonej planem miejscowym, w tym obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków nieruchomości, z uwzględnieniem ustaleń ust. 4, polegający na zachowaniu tych obiektów i utrzymaniu w należyтым stanie technicznym lub przy dokonywaniu remontu, renowacji i rekonstrukcji - zachowaniu:

- 1) kształtu bryły, formy architektonicznej i wystroju historycznego;

- 2) układu elewacji, podziały pionowe i poziome, wykroju otworów okien i drzwi;
 - 3) konstrukcji, materiału i faktury ścian, sklepień i pokrycia dachu;
 - 4) portali i obramień, detali architektonicznych, lukarn dachowych, zdobień i dekoracji, sztukaterii;
 - 5) kształtu i podziałów stolarki otworowej bram, drzwi i okien;
 - 6) zachowanych historycznych nawierzchni i bruków na posesjach;
 - 7) zachowanych ogrodzeń, furtek i bram wjazdowych.
4. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów objętych ochroną konserwatorską ustaloną w planie miejscowym, dokonywaną przy uwzględnieniu zasad określonych w ust. 3, stosowanych do części historycznej obiektu oraz przy spełnieniu ustaleń planu miejscowego i harmonijnym nawiązaniu kompozycyjnym nowej części obiektu do części historycznej.
5. Dopuszcza się odstępstwa od ustaleń ust. 3 i ust. 4 po uzyskaniu opinii lub uzgodnienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Opolu.
6. Zaleca się, na zasadach określonych w planie miejscowym i przepisach odrębnych, ochronę zabytkowych obiektów budowlanych położonych w obszarze planu miejscowego, innych niż ujęte w planie miejscowym, które po dacie uchwalenia planu miejscowego zostaną ujęte w gminnej ewidencji zabytków nieruchomych.
7. Ustala się wymóg respektowania zaleceń konserwatorskich dla budynków o cechach zabytkowych, które są określone dla terenów 1-MN, 2-MN, 3-MN w dziale IV rozdziale 2 niniejszej uchwały.
8. W obszarze planu miejscowego nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 11. 1. Ustanawia się strefę „B” - ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu przestrzennego z lat 30-tych XX wieku - zespołu mieszkaniowego w rejonie ulic B. Domańskiego i ul. Marzanny.

2. Granicę strefy „B” określa rysunek planu miejscowego.

3. W granicach strefy „B” - ochrony konserwatorskiej ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zachowanie historycznego rozplanowania przestrzennego w zakresie istniejącego usytuowania budynków, układu działek i linii zabudowy, ciągów ulic i przejścia pieszego komunikacji wewnętrznej oraz kompozycji wnętrz urbanistycznych i zieleni;
- 2) nakazuje się zachowanie bez zmian wszystkich obiektów o cechach zabytkowych położonych w strefie „B” wymienionych w **§ 10** ust. 2, w zakresie ich gabarytów, formy, wystroju i detalu architektonicznego stosownie do warunków określonych w szczegółowych zaleceniach konserwatorskich;
- 3) nakazuje się, by projektowane, przebudowywane lub rozbudowywane budynki nie zabytkowe nawiązywały swymi gabarytami, architekturą i charakterem do sąsiedniej istniejącej zabudowy zabytkowej i harmonijnie były wkomponowane w historyczny układ przestrzenny;
- 4) zakazuje się nadbudowy wszelkich budynków ponad istniejące gabaryty lub gabaryty przylegającej zabudowy historycznej oraz przebudowy naruszającej formę istniejących dachów; zakaz nie dotyczy budowy nowych lukarn dachowych przy zachowaniu zasady kontynuacji formy lukarn istniejących;
- 5) dopuszcza się odstępstwa od ustaleń pkt. 1 i 2 na zasadach określonych w **§ 10** ust. 4 i 5, pod warunkiem uprzedniego uzgodnienia projektów przedsięwzięć inwestycyjnych z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Opolu, obejmującego zakres i formę architektoniczną wszystkich przewidzianych do realizacji prac remontowych, adaptacyjnych i przebudowy obiektów o cechach zabytkowych oraz zmian w zagospodarowaniu i sposobie użytkowania terenu.

Rozdział 6

Ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 12. 1. Plan określa jako przestrzenie publiczne, oznaczone symbolami i wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczenia podstawowego, obejmujące:

- 1) pasy dróg publicznych w ciągach ulic, ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągów pieszych, parkingów publicznych wszystkich rodzajów i klas oraz skrzyżowań tych ulic, oznaczone symbolami: KD-Z, KD-L, KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D4, KD-Y1, KD-Y2, KX, KP;
 - 2) tereny zieleni publicznej i zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami: ZP, ZI.
2. Wymagania kształtowania przestrzeni publicznych określa się następująco:
- 1) należy zachować odpowiedni, ustalony planem rodzaj przeznaczenia terenu oraz standardy, parametry i wskaźniki zagospodarowania określone planem;
 - 2) tereny przestrzeni publicznych nie mogą być przeznaczane na cele zagospodarowania i zabudowy niepublicznej lub ograniczane powierzchniowo i funkcjonalnie oraz nie mogą być przeznaczane do podziałów i obrotu gruntami na cele niezgodne z ich przeznaczeniem określonym w planie lub dla użytkowania nie publicznego, poza obiektami dopuszczonymi w pkt 3;
 - 3) określa się w pasach drogowych ulic, stosownie do warunków sytuacyjnych w zagospodarowaniu terenu przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem skrzyżowań komunikacyjnych, za zgodą zarządcy terenu - możliwość sytuowania i lokalizowania:
 - a) elementów małej architektury, hydrantów ulicznych, znaków informacyjnych i oświetlenia,
 - b) zatok i wiat przystanków autobusowych, urządzonych miejsc na kontenery odpadów komunalnych oraz urządzeń oddzielających ruch kołowy od pieszego lub rowerowego,
 - c) elementów małej architektury, zegarów, znaków i planów informacyjnych, oświetlenia i zieleni urządzonej niskiej i wysokiej,
 - d) kiosków, punktów handlowych i gastronomicznych w obiektach o powierzchni zabudowy do 5,0 m² nie wymagających pozwolenia budowlanego i sytuowanych w miejscach nie powodujących zagrożeń bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - 4) dopuszcza się doraźne ustawianie toalet kontenerowych obsługiwanych w komunalnym systemie oczyszczania miasta;
 - 5) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków, ogrodzeniach i innych nośnikach przylegających od strony terenów przestrzeni publicznej, tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
 - 6) lokalizacja i umieszczanie reklam w obszarze przestrzeni publicznych jest dopuszczone w pasach dróg publicznych po uzyskaniu zezwolenia w drodze decyzji administracyjnej i uiszczeniu stosownych opłat za takie zajęcie w trybie określonym przepisem odrębnym.
3. Dopuszcza się jako miejsca dla organizacji publicznych imprez lokalnych (np. festyny i pikniki sąsiedzkie), tereny w obszarze przestrzeni publicznych ustalonych planem oznaczone symbolami: ZP, ZI, pod warunkiem zachowania zgodności rodzaju imprezy z podstawowym przeznaczeniem terenu i sposobem jego użytkowania oraz po uzyskaniu warunków i zgody zarządcy lub właściciela terenu.
4. Dopuszcza się lokalizację doraźnych miejsc postojowych dla samochodów osób odwiedzających cmentarz, na terenach ulic KD-D na warunkach określonych przez zarządcę ulicy; zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów na terenach zieleni oznaczonej symbolami: ZP, ZI.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 13. Dla wyodrębnionych w planie miejscowym terenów o określonym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym lub dopuszczalnym ustala się obowiązujące ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu z dopuszczeniem tolerancji wskaźników i wymiarów do 10%, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w dziale IV niniejszej uchwały nie stanowią inaczej:

1. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem - **MW** przy przebudowie, rozbudowie i odtwarzaniu budynków - ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy: pojedyncze budynki wolnostojące na wydzielonych działkach wraz z budynkami gospodarczymi lub garażami;
- 2) dopuszcza się usługi bytowe w lokalach użytkowych, które zaleca się sytuować w parterach budynków mieszkalnych, z zachowaniem warunków:
 - a) lokale użytkowe wydzielone z mieszkań nie mogą przekroczyć 20% powierzchni użytkowej mieszkania,
 - b) łączna powierzchnia wbudowanych lokali użytkowych nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 3) zakazuje się budowy nowych budynków mieszkalnych; dopuszcza się przebudowę i odbudowę budynków;
- 4) zakazuje się budowy nowych budynków gospodarczych, za wyjątkiem terenów dopuszczonych do lokalizacji takich budynków w ustaleniach szczegółowych; dopuszcza się budowę garaży oraz przebudowę istniejących budynków gospodarczych i garażowych w miejscach nie kolidujących z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) ustala się by maksymalna powierzchnia zabudowy nie przekraczała – 40% powierzchni działki;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni terenu;
- 7) w zagospodarowaniu terenu przewidzieć m.in. place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30% ich powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym;
- 8) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych dla terenów MW, w wielkości: 1,5 miejsca / 1 mieszkanie; dodatkowo 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług wbudowanych w lokalach użytkowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy; wszystkie parkingi powinny być lokalizowane na terenie przeznaczenia podstawowego;
- 9) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: do 3 kondygnacji nadziemnych, tj. o wysokości całkowitej do 15,0 m, liczone od powierzchni terenu do kalenicy, w tym wykorzystanie na cele mieszkalne kondygnacji poddaszy budynków; dopuszcza się wykorzystać 4 kondygnację użytkową w gabarycie istniejącego dachu budynku mieszkalnego i oświetloną oknami pościowymi;
- 10) wysokość budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna tj. do 5,0 m, liczone od powierzchni terenu do kalenicy;
- 11) dachy budynków mieszkalnych strome; dwu lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia, kryte dachówką lub innym materiałem ogniotrwałym; o cechach odpowiadających dachówce; zalecane nachylenie połaci dachowych ca 35° - 45°; dachy budynków gospodarczych i garaży strome o formie odpowiadającej dachom budynku mieszkalnego; dachy na zespołach garaży zaleca się strome o nachyleniu połaci do 35°; dopuszcza się dachy pulpitowe dostosowane do formy dachów garaży istniejących;
- 12) kierunek głównej kalenicy dachu należy utrzymać wg stanu istniejącego lub jako równoległy do osi ulicy;
- 13) nakazuje się respektować nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w rysunku planu miejscowego; w przypadku braku określenia linii zabudowy na rysunku planu miejscowego zachować odległości istniejących linii zabudowy, nie mniejsze od wartości określonych w **§ 18** rozdziału 1 działu III niniejszej uchwały.

2. Dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem – **MN**, przy przebudowie, rozbudowie i odtwarzaniu budynków oraz budowie - ustala się:

- 1) rodzaj zabudowy: pojedyncze budynki mieszkalne - wolnostojące, bliźniacze, szeregowe i atrialne na wydzielonych działkach wraz z budynkami gospodarczymi lub garażami; dopuszcza się, w przypadkach zabudowy istniejącej, utrzymanie 2 budynków jednorodzinnych na 1 działce;

- 2) dopuszcza się przeznaczenie do 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na wbudowany 1 lokal użytkowy dla usług bytowych lub innych usług nieuciążliwych dla sąsiedztwa;
- 3) ustala się, na niezabudowanych działkach terenów MN, budowę nowych wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków gospodarczych lub altan i garaży wg. zasad i parametrów planu miejscowego;
- 4) zakazuje się budowy nowych budynków mieszkalnych na istniejących działkach zabudowanych MN; dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i odbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych; dopuszcza się budowę garaży oraz przebudowę istniejących budynków gospodarczych i garażowych w miejscach nie kolidujących z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) ustala się wskaźniki powierzchni zabudowy działki, na terenach:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN, na których łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce nie może przekroczyć odpowiednio dla:
 - zabudowy wolnostojącej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - zabudowy bliźniaczej 35% powierzchni działki budowlanej,
 - zabudowy szeregowej 40 - 45% powierzchni działki budowlanej,
 - zabudowy atrialnej 55% powierzchni działki budowlanej,
 - b) istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowanej działki nie więcej niż o 10 %, stosownie do istniejących możliwości terenowych działki uzasadnionych w projekcie zagospodarowania terenu;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce nie może być mniejsza niż, odpowiednio w:
 - zabudowie wolnostojącej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - zabudowie bliźniaczej 45% powierzchni działki budowlanej,
 - zabudowie szeregowej 35 - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - zabudowie atrialnej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych dla terenów MN, w wielkości:
 - a) w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej - 2 miejsca / 1 działkę, lub w przypadku 2 mieszkań w budynku - 1,5 miejsca / mieszkanie, w tym 1 miejsce/mieszkanie może być zapewnione w garażu,
 - b) w zabudowie szeregowej i atrialnej - 1 miejsce / 1 działkę, w tym 1 miejsce/mieszkanie może być zapewnione w garażu; dopuszcza się 1 miejsce na podjeździe do garażu,
 - c) dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług wbudowanych w lokalu użytkowym, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy,
 - d) wszystkie miejsca postojowe powinny być lokalizowane na terenie przeznaczenia podstawowego MN;
- 8) forma zabudowy garaży i budynków gospodarczych: wbudowane, wolnostojące lub dobudowane; sytuowane w głębi działki lub w granicy frontowej lub tylnej działki; na sąsiadujących działkach budowlanych dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki w formie zabudowy bliźniaczej lub czworaczej;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) dla budynków wolnostojących i bliźniaczych do 3 kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i strychem tj. o wysokości całkowitej do 12,0 m,
 - b) dla budynków szeregowych i szeregowo-atrjalnych do 2 kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i strychem tj. o wysokości całkowitej do 10,0 m;
- 10) wysokość budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna tj. do 5,0 m, liczone od powierzchni terenu do kalenicy;
- 11) dachy budynków mieszkalnych strome; dwu lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia, kryte dachówką lub innym materiałem ognioodpornym o cechach odpowiadających dachówce; zalecane nachylenie połaci dachowych ca 35° - 45°; dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, zachowanie formy dachów płaskich na istniejących budynkach;
- 12) dachy budynków gospodarczych i wolnostojących garaży strome lub płaskie, nawiązujące formą i geometrią do dachów budynków mieszkalnych;

- 13) kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego równoległy do osi ulicy; w przypadku pojedynczych działek plombowych formę dachu i kierunek kalenicy należy ustalić indywidualnie w nawiązaniu do budynków sąsiednich;
 - 14) nakazuje się respektować obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w rysunku planu miejscowego; w przypadku braku określenia linii zabudowy na rysunku planu miejscowego zachować odległości linii zabudowy nie mniejsze od wartości określonej w **§ 18** rozdziału 1 działu III niniejszej uchwały;
 - 15) dla budynków zabytkowych oraz terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej „B” należy stosować łącznie ustalenia **§ 10 i § 11** rozdziału 5 działu II niniejszej uchwały.
3. Dla terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczonych symbolem **MN(U)** przy budowie, przebudowie, rozbudowie i odtwarzaniu budynków - ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy: pojedyncze budynki wolnostojące, bliźniacze i szeregowe na wydzielonych działkach wraz z usługami w budynkach lub lokalach użytkowych oraz z budynkami garaży;
 - 2) dopuszcza się przeznaczenie do 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na wbudowany lub oddzielny 1 lokal użytkowy dla usług bytowych lub usług komercyjnych nieuciążliwych dla sąsiedztwa; dla oddzielnego budynku usługowego wielkość ta nie może przekroczyć 80% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
 - 3) ustala się, na niezabudowanych działkach terenów MN(U), budowę nowych wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków usługowych i garaży wg. zasad i parametrów planu miejscowego;
 - 4) zakazuje się budowy nowych budynków mieszkalnych na istniejących działkach zabudowanych MN(U); dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i odbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 5) ustala się, że na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczonych symbolem MN(U) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 45% (55% w zabudowie atrialnej) powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30 % (25% zabudowie atrialnej) powierzchni działki budowlanej;
 - 7) ustala się wskaźniki miejsc parkingowych dla terenów MN(U), w wielkości:
 - a) w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej - 2 miejsca / 1 działkę, lub w przypadku 2 mieszkań w budynku - 1,5 miejsca / mieszkanie, w tym 1 miejsce/mieszkanie może być zapewnione w garażu,
 - b) w zabudowie szeregowej i atrialnej - 1 miejsce / 1 działkę, w tym 1 miejsce/mieszkanie może być zapewnione w garażu; dopuszcza się 1 miejsce na podjeździe do garażu,
 - c) dodatkowo 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług w wbudowanych lokalu użytkowym, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy,
 - d) wszystkie miejsca postojowe powinny być lokalizowane na terenie przeznaczenia podstawowego MN(U);
 - 8) formy zabudowy MN(U):
 - a) budynki mieszkalne z usługami – wolnostojące, bliźniacze i szeregowo-atrialne,
 - b) usługi – wbudowane w budynek mieszkalny lub usytuowane w budynku wolnostojącym albo dobudowanym,
 - c) garaże - wbudowane, wolnostojące lub dobudowane, sytuowane w głębi działki lub w granicy frontowej albo tylnej działki; na sąsiadujących działkach budowlanych dopuszcza się lokalizację garaży bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki w formie zabudowy bliźniaczej;
 - 9) wysokość budynków mieszkalnych z usługami:
 - a) dla budynków wolnostojących i bliźniaczych do 3 kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i strychem tj. o wysokości całkowitej do 12,0 m,
 - b) dla budynków szeregowych i szeregowo-atrialnych do 2 kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i strychem tj. o wysokości całkowitej do 10,0 m;
 - 10) wysokość budynków usługowych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna tj. do 5,0 m, liczone od powierzchni terenu do kalenicy;
 - 11) dachy budynków mieszkalnych strome, dwu lub czterospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia, kryte dachówką lub innym materiałem ognioodpornym; o cechach

- odpowiadających dachówce; zalecane nachylenie połaci dachowych ca 35° - 45°; dopuszcza się zachowanie formy dachów płaskich na istniejących budynkach;
- 12) dachy budynków usługowych i garaży strome, nawiązujące formą do dachów budynków mieszkalnych; zaleca się dachy o małym spadku od 15% - 25% a w przypadkach uzasadnionych otoczeniem sąsiedniej zabudowy – dachy płaskie;
 - 13) kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do osi ulicy; w przypadku pojedynczych działek plombowych formę dachu i kierunek kalenicy należy ustalić indywidualnie w nawiązaniu do budynków sąsiednich;
 - 14) nakazuje się respektować obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w rysunku planu miejscowego; w przypadku braku określenia linii zabudowy na rysunku planu miejscowego zachować odległości linii zabudowy nie mniejsze od wartości określonej w § 18 rozdziału 1 działu III niniejszej uchwały;
 - 15) dla budynków zabytkowych oraz terenów objętych strefą ochrony konserwatorskiej „B” należy stosować łącznie ustalenia § 10 i § 11 rozdziału 5 działu II niniejszej uchwały.
4. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem: **U**, przy budowie oraz przebudowie, rozbudowie i odtwarzaniu budynków - ustala się:
- 1) rodzaj zabudowy: pojedyncze wolnostojące budynki usługowe, na wydzielonych działkach oraz budynki gospodarcze i garaże;
 - 2) ustala się, na niezabudowanych działkach terenów U, budowę nowych wolnostojących budynków usługowych oraz budynków gospodarczych i garaży wg. zasad i parametrów planu miejscowego;
 - 3) ustala się by maksymalna powierzchnia zabudowy terenu nie przekraczała – 50 % powierzchni terenu;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20 % powierzchni terenu;
 - 5) w granicach terenu nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych:
 - a) dla samochodów osobowych przyjmując wskaźnik 2 – 3 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług, oraz 1 miejsce postojowe dla samochodu osoby niepełnosprawnej,
 - b) dla samochodów ciężarowych i dostawczych o ładowności do 2,5 tony, w ilości wg potrzeb określonych rodzajem i charakterem usług;
 - 6) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji w granicach wyznaczonego terenu winno umożliwiać parkowanie, wjazdy i wyjazdy również samochodów ciężarowych przodem na drogę publiczną;
 - 7) zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w kubaturowe obiekty trwałe;
 - 8) dopuszcza się, na terenach U po za strefą ochrony sanitarnej cmentarza, wydzielenie części powierzchni użytkowej projektowanych budynków z przeznaczeniem na lokal mieszkalny właściciela lub osoby dozorującej obiekt;
 - 9) formy zabudowy:
 - a) budynki usługowe – wolnostojące; dopuszcza się budynek istniejący na terenie 1-U, jako dobudowany do granicy działki,
 - b) garaże - wbudowane, wolnostojące lub dobudowane do budynków usługowych, sytuowane w głębi działki lub w tylnej granicy działki; na sąsiadujących działkach budowlanych dopuszcza się lokalizację garaży bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki w formie zabudowy bliźniaczej;
 - 10) wysokość budynków usługowych: do 2 kondygnacji nadziemnych; wraz z poddaszem użytkowym i strychem tj. o wysokości całkowitej do 8,0 m, liczonej od powierzchni terenu do kalenicy;
 - 11) wysokość budynków garaży: 1 kondygnacja nadziemna tj. ca 5,0 m, liczone od powierzchni terenu do kalenicy;
 - 12) dachy budynków usługowych pochyłe niskie, dwu lub czterospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia, kryte dachówką lub innym materiałem ognioodpornym; o cechach odpowiadających dachówce; zalecane nachylenie połaci dachowych do 25°; dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych nawiązaniem do sąsiedniej zabudowy lub dla budynków istniejących – dachy płaskie;

- 13) dachy budynków garaży pochyłe niskie, nawiązujące formą i geometrią do dachów budynków usługowych; dopuszcza się dachy o małym spadku do 15% a w przypadkach uzasadnionych – dachy płaskie;
- 14) kierunek głównej kalenicy dachu równoległy do osi ulicy; w przypadku pojedynczych działek plombowych formę dachu i kierunek kalenicy należy ustalić indywidualnie w nawiązaniu do budynków sąsiednich;
- 16) nakazuje się respektować nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone w rysunku planu miejscowego; w przypadku braku określenia linii zabudowy na rysunku planu miejscowego zachować odległości linii zabudowy nie mniejsze od wartości określonej w § 18 rozdziału 1 działu III niniejszej uchwały.

5. Na terenach MW, MN, MN(U) i U dla istniejącej i planowanej zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowę oraz dopuszczoną planem rozbudowę i nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym.

6. Określa się podstawowe wymogi i elementy zagospodarowania działek na terenach MW, MN, MN(U) jako wymagane lub dopuszczone w obszarze planu miejscowego:

- a) ustala się zasadę lokalizacji 1 budynku mieszkalnego na 1 działce w zabudowie MW, MN, MN(U); zakaz budowy nowych budynków gospodarczych,
- b) podstawowe lub dopuszczone elementy zagospodarowania działki:
 - wjazd na działkę oraz dojście do budynku, miejsca postojowe dla samochodów na działce,
 - garaż wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub usługowego, albo wolnostojący lub usytuowany w granicy działki,
 - altana ogrodowa, oranżeria nie produkcyjna; dopuszcza się utrzymać istniejący budynek gospodarczy,
 - zieleń ogrodowa drzewa i krzewy, obiekty małej architektury, w tym dopuszcza się basen ogrodowy lub kąpielowy, ogrodzenie działek z bramą i furtką,
 - urządzenia i obiekty towarzyszące, w tym: miejsce na czasowe gromadzenie odpadów bytowych w pojemnikach, przyłącza oraz sieci infrastruktury technicznej.

7. Ustala się stosować ogrodzenia frontowe o wysokości: do 1,4 m dla działek na terenach MW, MN, MN(U), do 1,8 m dla działek na terenach U, lub nawiązujące wysokością do istniejącego ogrodzenia istniejącego, wykonane jako ażurowe z użyciem cegły, kamienia, drewna i metalu; zaleca się jednolitą w formę w ciągach sąsiadujących ogrodzeń przy tej samej ulicy; wyklucza się ogrodzenia pełne oraz prefabrykaty betonowe dla ogrodzeń frontowych, a również bocznych w zabudowie mieszkaniowej; nie określa się wysokości dla ogrodzeń bocznych i tylnych.

Rozdział 8

Zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. 1. Wydzielenie obszarów przestrzeni publicznej, z przeznaczeniem na projektowane ciągi komunikacyjne, usługi publiczne i zieleń oraz dokonanie podziału terenu na działki budowlane nieruchomości niezabudowanych nakazuje się dokonać na podstawie ustaleń planu miejscowego po przeprowadzeniu podziału nieruchomości, a w przypadkach koniecznych po dokonaniu scalenia gruntów w oparciu o procedury określone w przepisach odrębnych.

2. Wydzielenie działek na terenach, objętych ustalonym w planie miejscowym obowiązkiem scalenia i podziałów, przeznaczonych pod planowane funkcje: 3-MN(U), 2-U, 3-U, 5-ZP, 2-KX i KD-D4, należy dokonać w granicach oznaczonych na rysunku planu miejscowego w oparciu o procedury określone w przepisach odrębnych.

3. W projektach podziału nieruchomości nakazuje się utrzymać określone w rysunku planu miejscowego linie rozgraniczające dla układu komunikacyjnego oraz terenów o ustalonym przeznaczeniu a także respektować zasady podziału tych terenów na działki budowlane, określone liniami wewnętrznego podziału.

4. Dopuszcza się wtórne podziały nieruchomości, wyłącznie na terenach lub miejscach dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych, dokonywane zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem pełnego respektowania wszystkich ustaleń planu miejscowego w zakresie: przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających, zasad kształtowania zabudowy, dostępu komunikacyjnego, usytuowania wjazdów i obowiązujących linii zabudowy itp.

5. Dopuszcza się, bez naruszania ustaleń planu miejscowego, dokonywanie niezbędnych podziałów geodezyjnych na terenach przeznaczenia podstawowego w celu wydzielenia działek z dostępem do drogi publicznej pod obiekty i urządzenia techniczne komunalnej infrastruktury technicznej w oparciu o projekty budowlane systemów sieciowych nie naruszające przepisów odrębnych oraz po dokonaniu uzgodnień z zarządcami terenów; dopuszczenie wydzielenia dotyczy działek pod takie obiekty jak np.: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków komunalnych, separatory wód opadowych oraz inne obiekty i urządzenia niezbędne dla funkcjonowania systemów sieciowych uzbrojenia, których usytuowanie jest niemożliwe na terenach przestrzeni publicznych określonych planem miejscowym dla ich lokalizacji.

6. Zakazuje się wydzielanie działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem przypadków powiększenia powierzchni istniejącej działki, mającej dostęp do takiej drogi.

7. Ustala się, najmniejsze powierzchnie dla wydzielonych działek budowlanych:

- a) w nowej zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej MN - 600 m² przy najmniejszej szerokości frontu działki wynosiła 20 m,
- b) w nowej zabudowie usługowej U - 900 m² przy najmniejszej szerokości frontu działki wynosiła 35 m,
- c) w nowej zabudowie mieszkaniowej z usługami MN(U) – 500 m², nie określa się szerokości frontu działki,
- d) w istniejącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej MW i jednorodzinnej MN oraz MN(U) - wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej i atrialnej, nakazuje się utrzymać istniejące powierzchnie działek i szerokości frontów wg podziałów w istniejących granicach działek,
- e) w istniejącej zabudowie usługowej U oraz dla terenów infrastruktury technicznej należy utrzymać powierzchnie działek wg ustaleń rysunku planu miejscowego.

8. Projekty podziału nieruchomości winny być opracowane na podstawie rysunku planu miejscowego lub w oparciu o projekty zagospodarowania terenu sporządzone przez osoby posiadające uprawnienia do projektowania w architekturze lub innej stosownej specjalności.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15. 1. Tereny lub obiekty przewidziane do nowego przeznaczenia, do czasu realizacji planu miejscowego mogą być użytkowane i zagospodarowane bez zmian w sposób dotychczasowy, pod warunkiem ich udostępnienia dla wykonania niezbędnych prac geodezyjnych, dojazdów i uzbrojenia w zakresie urządzeń sieciowych, wynikających z ustaleń planu miejscowego.

2. Zakazuje się zmiany sposobu użytkowania, przebudowy i rozbudowy obiektów na cele niezgodne z planowanym przeznaczeniem terenów.

3. Zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych na gruntach niezabudowanych, które nie są przeznaczone w planie miejscowym do zabudowy.

4. Na terenach przeznaczonych w planie miejscowym do zabudowy dopuszcza się realizację obiektów o innym przeznaczeniu niż ustalone w planie miejscowym, wyłącznie jako obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisu odrębnego.

Rozdział 10

Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości .

§ 16. Ustala się stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, służące naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty od właściciela nieruchomości na rzecz Gminy Opole, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następującej wysokości:

- 1) od nieruchomości niezabudowanych, położonych na nowych działkach wyznaczonych w obrębie terenów: **MN, MN(U), U**, przeznaczonych pod zabudowę w planie miejscowym - **30 %;**
- 2) od nieruchomości pozostałych - **0 %.**

Dział III

USTALENIA PLANU DOTYCZĄCE TERENÓW KOMUNIKACJI KOŁOWEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Rozdział 1

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej

§ 17. 1. Ustala się obszary przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji kołowej, wyodrębnione w rysunku planu miejscowego ściśle określonymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi pasy drogowe, obejmujące:

- 1) ulicę układu zewnętrznego klasy zbiorczej **KZ** – *ul. Księdza Bolesława Domańskiego* w ciągu drogi krajowej nr 45 – przeznaczoną dla ruchu tranzytowego i miejskiego pojazdów samochodowych i ruchu pieszego wraz z wyposażeniem i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem tego ruchu, określonymi w przepisach odrębnych; dopuszcza się utrzymanie obsługi komunikacyjnej, określonej w planie oraz istniejącej zabudowy, bezpośrednimi wjazdami za zgodą zarządcy drogi krajowej;
- 2) ulicę układu obsługującego klasy lokalnej **KL** - *ul. 10 Sudeckiej Zmechanizowanej Dywizji, Prof. Józefa Kokota* – przeznaczone do pełnienia funkcji obsługi komunikacyjnej obszarów i terenów zabudowy oraz dalszego ich otoczenia;
- 3) ulice układu obsługującego klasy dojazdowej **KD** - *ul. Ludowa, ul. Słowiańska, ul. Zamiejska, ul. Prof. Witolda Taszyckiego, ul. Prof. Kazimierza Piwarskiego, ul. Prof. Władysława Tatarkiewicza, ul. Prof. Tadeusza Kotarbińskiego, ul. Prof. S. Kolbuszewskiego oraz ulica planowana KD-D4* – przeznaczone do pełnienia funkcji obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy oraz bezpośredniego ich otoczenia;
- 4) ulice dojazdowe pieszo-jezdne **KD-Y** - *ul. Marzanny, ul. Prof. Eugeniusza Romera, ul. Prof. Stefana Banacha, ul. Prof. Stanisława Kulczyńskiego, ul. Jasna, ul. Cicha, ul. Miła, ul. Dobra, ul. Daleka;*
- 5) ciągi pieszo – jezdne **KY** i ciągi piesze **KX** – przeznaczone do pełnienia funkcji obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy i działek budowlanych oraz bezpośredniego ich otoczenia.

2. Sytuowanie i prowadzenie oraz wymiana sieci komunalnych urządzeń infrastruktury technicznej w pasach drogi, ulic i ciągów komunikacyjnych wymienionych w ust. 1, może się odbywać na zasadach określonych w ustaleniach planu miejscowego, przepisach odrębnych oraz na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi lub ulicy.

3. Dla obszarów przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji kołowej, wyszczególnionych w ust. 1 niniejszego paragrafu określa się w sposób następujący funkcje użytkowe i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ruch kołowy i postój pojazdów samochodowych, zgodnie z klasyfikacją funkcjonalną i parametrami technicznymi, w obrębie jezdni, wjazdów na posesje oraz zatok postojowych;

- 2) ruch pieszcy w obrębie chodników ulicznych i na ulicach pieszo-jezdnym;
- 3) ruch rowerowy w obrębie jezdni ulic lub chodników bez wydzielonych ścieżek rowerowych;
- 4) zieleń izolacyjna;
- 5) infrastruktura techniczna: podziemna i nadziemna; dopuszczona do realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz za zgodą zarządcy drogi;
- 6) obiekty inżynierskie oraz urządzenia techniczne związane z obsługą ruchu drogowego, lokalizowane w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu, w uzgodnieniu z zarządcą drogi i zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Plan miejscowy nie ustala rozwiązań technicznych elementów układu komunikacyjnego, dróg ulic, skrzyżowań, węzłów oraz obiektów i urządzeń towarzyszących – rozwiązania takie powinny być oparte o zasady ustalone w planie miejscowym i zaprojektowane wg wymogów warunków technicznych, jako przedsięwzięcia inwestycyjne odpowiadające przepisom odrębnym.

§ 18. Dla układu komunikacji kołowej zawartego w granicach planu miejscowego, ustala się klasyfikację funkcjonalną, podstawowe parametry techniczne oraz zasady modernizacji i rozbudowy tego układu, w sposób następujący:

1. Ulica klasy zbiorczej; oznaczona symbolem **KD-Z** jako przeznaczenie podstawowe dla odcinka drogi krajowej Nr 45 relacji: Złoczew- Kluczbork Opole – Racibórz – Chałupki, w ciągu *ulicy Księdza Bolesława Domańskiego*, dla której ustala się następujące warunki:

- 1) trasę drogi utrzymuje się bez zmian w istniejącym pasie ulicy;
- 2) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających: jako ulicy KD-Z w obszarze istniejącej zabudowy *ul. Księdza Bolesława Domańskiego* – szerokość zmienna 12,5 –15,0 m, średnio ok. 14,0 m;
- 3) pas drogowy ulicy o szerokościach określonych w pkt. 2 niniejszego ustępu przeznacza się na docelowe potrzeby związane z utrzymaniem i modernizacją drogi, tj.:
 - a) na odcinku drogi o przekroju ulicznym, w ciągu *ul. Księdza Bolesława Domańskiego* należy utrzymać lub poprawić standard ulicy o wymaganych parametrach: jezdnia o szerokości minimum 6,0 m, chodniki obustronne co najmniej 1,5 m, dwa usytuowane obustronnie przystanki miejskiej komunikacji autobusowej, oświetlenie uliczne i kanalizacja opadowa,
 - b) należy uzupełnić nasadzenia zieleni wysokiej lub żywopłoty o wysokości do 2,0 m, a w przypadkach uzasadnionych badaniami akustycznymi na terenach zabudowy mieszkaniowej w pasie do 100,0 m od jezdni ulicy KD-Z, zaleca się rozważyć założenie ekranów dźwiękochłonnych w miejscach stwierdzonego pomiarami przekroczenia poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych;
- 4) należy utrzymać włączenia istniejących ulic i dróg wewnętrznych na skrzyżowaniach z drogą krajową; dopuszcza się realizację nowych wjazdów-zjazdów dla obsługi komunikacyjnej terenów i działek bezpośrednio przyległych do drogi oraz utrzymanie wjazdów istniejących wg oznaczeń rysunku planu miejscowego w uzgodnieniu z zarządcą drogi krajowej;
- 5) ustala się obowiązującą linię zabudowy dla istniejących budynków, którą należy utrzymać wg stanu obrysów frontów istniejącej zabudowy; przebudowy i rozbudowy budynków usytuowanych bliżej od jezdni ww. drogi, dopuszcza się dokonywać w uzgodnieniu z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych budynków jako odległość - 15,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi istniejącej jezdni ulicy klasy KD-Z w ciągu *ul. Księdza Bolesława Domańskiego* lub wg rysunku planu miejscowego.

2. Ulice klasy lokalnej układu obsługującego, oznaczone symbolami **KD-L**, jako przeznaczenie podstawowe dla istniejących ulic z rozróżnieniem szerokości pasa ulicy w liniach rozgraniczających oraz parametrów przekroju poprzecznego:

- a) ulica oznaczona symbolem **KD-L1**
 - *ul. 10. Sudeckiej Zmechanizowanej Dywizji* - istniejąca szerokość pasa ulicy: 8,5 - 9,0 m, planowana szerokość pasa ulicy: 12,0 m,
- b) ulica oznaczone symbolem **KD-L2**

- *ul. Prof. Józefa Kokota* - szerokość pasa ulicy: 10,0 m; docelowo: 12,0 m, obsługujących tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dla których ustala się następujące warunki:

- 1) trasy ulic wymienionych wyżej pod literami: a i b, utrzymuje się bez zmian w istniejących lub planowanych pasach ulic;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających istniejących ulic klasy lokalnej, oznaczonych **KD-L1**, **KD-L2**, należy zachować wg wymiarów określonych wyżej pod literami: a i b oraz wg ustaleń rysunku planu miejscowego;
- 3) docelową szerokość ulicy **KD-L2**, dla planowanej części ulicy położonej w granicach *planu miejscowego terenu przy ul. Wrocławskiej – Józefa Kokota*, obejmującej poszerzenie pasa ulicy po stronie północnej o ok. 3,0 m należy ustalić na podstawie tamtego planu miejscowego, tj. do łącznej szerokości 12,0 m;
- 4) pas drogowy ulic o szerokościach określonych w pkt. 1 przeznacza się na planowane potrzeby związane z utrzymaniem i modernizacją ulic, tj.:
 - a) ulicy **KD-L1** na odcinku o przekroju ulicznym, w ciągu *ul. 10 Sudeckiej Zmechanizowanej Dywizji*, należy utrzymać lub poprawić standard ulicy o wymaganych parametrach: jezdnia o szerokości minimum 6,0 m; po stronie zabudowy mieszkaniowej - chodnik jednostronny ze ścieżką rowerową o szerokości co najmniej 2,5 m; po stronie terenów zamkniętych – chodnik bezpieczeństwa o szerokości co najmniej 1,0 m; oświetlenie uliczne i kanalizacja opadowa,
 - b) ulicy **KD-L2**, w ciągu *ul. Prof. Józefa Kokota*, należy poprawić standard ulicy do wymaganych parametrów: jezdnia o szerokości minimum 6,0 m; chodniki obustronne o szerokości co najmniej 2,0 m, ścieżka rowerowa min. 1,5 m; jednostronny pas zieleni wysokiej po północnej stronie ulicy, oświetlenie uliczne i kanalizacja opadowa;
- 5) należy utrzymać włączenia ulic wewnętrznych na istniejących i planowanych skrzyżowaniach; planuje się realizację 2 nowych skrzyżowań dla ulic klasy KD-D po północnej stronie ulicy; dopuszcza się za zgodą zarządcy ulicy bezpośrednie wjazdy dla obsługi komunikacyjnej działek przyległych do ulic **KD-L1** i **KD-L2**; ustala się utrzymanie wjazdów istniejących wg oznaczeń rysunku planu miejscowego;
- 6) ustala się obowiązującą linię zabudowy dla istniejących budynków, którą należy utrzymać wg linii obrysów frontów zabudowy istniejącej; dopuszcza się przebudowę budynków usytuowanych bliżej krawędzi jezdni niż ustalona linia zabudowy, jeżeli nie narusza ona przepisów odrębnych, którą można dokonywać po uzgodnieniu z zarządcą ulicy;
- 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych lub rozbudowywanych budynków w odległości wg rysunku planu miejscowego od frontowej lub bocznej granicy działki przylegającej do ulicy KD-L.

3. Ulice klasy dojazdowej oraz ulice pieszo-jezdne układu obsługującego, oznaczone symbolami: **KD-D** i **KD-Y**, jako przeznaczenie podstawowe dla istniejących i planowanych ulic z rozróżnieniem szerokości pasa ulicy w liniach rozgraniczających oraz parametrów przekroju poprzecznego:

- a) ulica oznaczona symbolem **KD-D1**, istniejąca:

- <i>ul. Zamiejska</i>	- szerokość pasa ulicy: 10,0 i 12,0 m
------------------------	---------------------------------------
- b) ulice oznaczone symbolem **KD-D2**, istniejące:

- <i>ul. Słowiańska</i>	- szerokość pasa ulicy: 10,0 m
- <i>ul. Ludowa</i>	- szerokość pasa ulicy: 7,5 – 9,0 m
- <i>ul. Prof. Tadeusza Kotarbińskiego</i>	- szerokość pasa ulicy: 9,0 m
- <i>ul. Prof. S. Kolbuszewskiego</i>	- szerokość pasa ulicy: 9,0 m
- c) ulice oznaczone symbolem **KD-D3**, istniejące:

- <i>ul. Prof. Witolda Taszyckiego</i>	- szerokość pasa ulicy: 7,5 m
- <i>ul. Prof. Kazimierza Piwarskiego</i>	- szerokość pasa ulicy: 7,5 m
- <i>ul. Prof. Władysława Tatarkiewicza</i>	- szerokość pasa ulicy: 7,5 m
- d) ulice dojazdowe pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KD-Y1**, istniejące:

- <i>ul. Prof. Eugeniusza Romera</i>	- szerokość pasa ulicy: 6,0 m
- <i>ul. Prof. Stefana Banacha</i>	- szerokość pasa ulicy: 6,0 m
- <i>ul. Prof. Stanisława Kulczyńskiego</i>	- szerokość pasa ulicy: 6,0 m

- *ul. Marzanny* - szerokość pasa ulicy: 5,5 - 6,0 m
- e) ulice dojazdowe pieszo-jezdne oznaczone symbolem **KD-Y2**, istniejące:
 - *ul. Jasna* - szerokość mijanki: 7,0 m; - szerokość pasa ulicy: 5,0 m
 - *ul. Cicha* - szerokość mijanki: 7,0 m; - szerokość pasa ulicy: 5,0 m
 - *ul. Miła* - szerokość mijanki: 7,0 m; - szerokość pasa ulicy: 5,0 m
 - *ul. Dobra* - szerokość mijanki: 7,0 m; - szerokość pasa ulicy: 5,0 m
 - *ul. Daleka* - szerokość pasa ulicy zmienna:
 - na odcinku istniejącym o długości ok. 40 m: 5,0 m
 - na odcinku planowanym o długości ok. 115 m: 8,5 m
- f) ulica oznaczona symbolem **KD-D4**, planowana:
 - *ulica planowana z parkingami* - szerokość pasa ulicy: 16,0 m

obsługujących tereny istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dla których ustala się następujące warunki:

- 1) trasę ulic, wymienionych wyżej pod literami: a – g, utrzymuje się bez zmian w istniejących pasach ulic, a planowaną ulicę oznaczoną **KD-D4** z jezdnią o szerokości 5,5 – 6,0 m, należy wyznaczyć wg ustaleń rysunku planu miejscowego,
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających istniejących ulic klasy dojazdowej, oznaczonych **KD-D1, KD-D2, KD-D3** oraz ulic dojazdowych pieszo-jezdnych **KD-Y1, KD-Y2**, należy zachować bez zmian wg wymiarów określonych wyżej pod literami: a – g oraz wg ustaleń rysunku planu miejscowego; szerokość w liniach rozgraniczających planowanej ulicy **KD-D4** ustala się wg wymiarów określonych wyżej pod literą: f oraz wg ustaleń rysunku planu miejscowego,
 - 3) pas drogowy, o szerokościach określonych w pkt. 1 niniejszego ustępu, przeznacza się na urządzenie, modernizację i utrzymanie istniejących ulic z jezdniami o szerokościach nie mniejszych niż:
 - a) 5,0 - 6,0 m - dla ulic oznaczonych symbolami **KD-D1** i **KD-D2**,
 - b) 4,5 - 5,0 m - dla ulic oznaczonych symbolami **KD-D3**,
 - c) 3,5 - 4,0 m - dla ulicy oznaczonej symbolem **KD-Y1**,
 - d) 3,5 m z mijankami - dla ulic oznaczonych symbolami **KD-Y2**,
 z zalecanymi w zależności od szerokości ulicy: obustronnymi w ulicach **KD-D1** i **KD-D2**, lub chodnikami jednostronnymi albo bezpiecznikami w ulicach **KD-D3, KD-Y1, KD-Y2**; nie planuje się wydzielonych ścieżek rowerowych oraz wysokiej zieleni towarzyszącej,
 - 4) w ulicach **KD-Y2** należy zachować istniejące mijanki w jezdni o szerokości 6,0 m i długości 20,0 m usytuowane w miejscach poszerzeń ulicy oraz skośne poszerzenia jezdni do 6,0 m w pasie ulicy do szerokości 8,0 m przy skrzyżowaniach wlotowych,
 - 5) należy utrzymać określone na rysunku miejsca włączeń ulic wewnętrznych na istniejących skrzyżowaniach oraz na planowanych skrzyżowaniach ulicy **KD-D4** we wlotach do ulic klasy KD-L i KD-D,
 - 6) ustala się utrzymanie istniejących wjazdów na działki z ulic **KD-D** i **KD-Y** oraz dopuszcza nowe bezpośrednie wjazdy na działki z przyległych ulic za zgodą zarządcy drogi oraz wg oznaczeń rysunku planu miejscowego,
 - 7) ustala się obowiązującą linię zabudowy dla istniejących budynków, którą należy utrzymać wg linii obrysów frontów zabudowy istniejącej; dopuszcza się przebudowę budynków usytuowanych bliżej krawędzi jezdni niż ustalona linia zabudowy, którą można dokonywać po uzgodnieniu z zarządcą ulicy jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych,
 - 8) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych lub rozbudowywanych budynków w odległości wg rysunku planu miejscowego od frontowej lub bocznej granicy działek przylegających do ulic KD-D i KD-Y.
4. Ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolem (**KY**), jako przeznaczenie uzupełniające dla istniejących dojazdów na terenach mieszkaniowych, a także geodezyjnie wydzielonych dróg dojazdowych do plombowych działek zabudowanych, dla których ustala się następujące warunki:
- 1) usytuowanie ciągów pieszo-jezdnych należy utrzymać wg ustaleń rysunku planu miejscowego;

- 2) szerokość ciągu pieszo – jezdni w liniach rozgraniczających wg ustaleń rysunku planu miejscowego; planowana szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 3,0 – 5,0 m – realizacja wg przepisów odrębnych;
 - 3) pas ciągu pieszo-jezdni o szerokościach określonych w pkt. 1 niniejszego ustępu przeznacza się na urządzenie, modernizację i utrzymanie jezdni o nawierzchni utwardzonej wraz z odwodnieniem powierzchniowym, zaleca się utwardzone bezpieczniki;
 - 4) ustala się urządzenie wjazdów na działki przylegające z ciągów pieszo jezdnych;
 - 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków nowych lub rozbudowywanych w odległości wg rysunku planu miejscowego od granicy działki przylegającej do ciągu KY.
5. Ciągi piesze, oznaczone symbolem **KX**, jako przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie uzupełniające (**KX**) dla ciągów pieszych istniejących i planowanych, dla których ustala się następujące warunki:
- 1) szerokość ciągów pieszych **1-KX**, **2-KX**, **3-KX** w liniach rozgraniczających zgodnie ze wskazaniem rysunku planu miejscowego; zmienna od 2,0 do 4,0 m, w dostosowaniu do możliwości terenowych i wydzielen geodezyjnych;
 - 2) trasy ciągów istniejących i planowanych należy utrzymać wg ustaleń rysunku planu miejscowego;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków nowych lub rozbudowywanych na terenach sąsiednich, w odległości wg rysunku planu miejscowego od granicy działki przylegającej do ciągu KX.

Rozdział 2

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zaopatrzenia zabudowy w media

§ 19. 1. Jako elementy infrastruktury technicznej w obszarze planu miejscowego, ustala się istniejące i planowane: obiekty, urządzenia techniczne, sieci nadziemne i podziemne wraz z urządzeniami towarzyszącymi, służące zaopatrzeniu terenów zabudowy i zagospodarowania w: energię elektryczną, wodę przeznaczoną do spożycia i dla celów przeciwpożarowych, ciepło dla ogrzewania budynków, gaz przewodowy, teleinformację oraz odprowadzenia ścieków komunalnych pochodzących ze ścieków bytowych i wód opadowych lub roztopowych.

2. Istniejące obiekty, urządzenia techniczne i sieci wraz z urządzeniami towarzyszącymi z zakresu infrastruktury technicznej mogą podlegać rozbiórce oraz odbudowie, przebudowie i rozbudowie pod warunkiem utrzymania bez zmian ich przeznaczenia podstawowego.

3. Dopuszcza się zmianę standardów technicznych bądź technologii obiektów, urządzeń technicznych i sieci wraz z urządzeniami towarzyszącymi z zakresu infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą powodowały, określonych w przepisach odrębnych znaczących oddziaływań na środowisko i zdrowie ludzi.

4. Ustala się zasadę sytuowania nowych odcinków sieci uzbrojenia technicznego jako urządzeń podziemnych w obrębie linii rozgraniczających ulic, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, po uzyskaniu zgody i na warunkach technicznych określonych przez zarządcę dróg i ulic; dopuszcza się prowadzenie sieci oraz lokalizację związanych z nimi urządzeń i budowli na innych terenach przeznaczenia podstawowego pod warunkiem nie zakłócenia funkcji tych terenów i po uzyskaniu zgody właścicieli lub zarządców.

5. Do istniejących lub projektowanych sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń technicznych, nakazuje się zapewnić możliwość swobodnego dostępu dla ich zarządców, w celu nadzoru technicznego, remontu czy przebudowy na warunkach uzgodnionych z właścicielami terenów.

§ 20. 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia zabudowy w wodę przeznaczoną do spożycia oraz celów użytkowych z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącego przewodu

magistralnego o średnicy 200 mm prowadzonego w ulicy *Księdza Bolesława Domańskiego*, rozbudowanej przez właściciela sieci o nowe jej odcinki w rejonie ulicy KD-D4.

2. W obrębie przestrzeni publicznej w obszarach zbudowanych nakazuje się stworzyć warunki pełnej dostępności do sieci wodociągowych dla celów przeciwpożarowych określone w przepisach odrębnych w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

3. Zakazuje się, lokalizacji obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę z lokalnej sieci wodociągu komunalnego może przekroczyć zapotrzebowanie 10 m³/h, a w przypadku ujęcia własnego do celów użytkowych, poboru wody mogącego naruszyć równowagę lokalnych zasobów wód wgłębnych, określonego w odpowiednim pozwoleniu wodnoprawnym.

§ 21. 1. Ustala się zasadę odprowadzania całości ścieków bytowych z istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do istniejącej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej sprowadzonej do kolektora o średnicy 200 mm w ciągu ulicy *Księdza Bolesława Domańskiego*, oraz ciągów sieci rozbudowanej przez właściciela o nowe odcinki i urządzenia dla planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w rejonie ulic: KD-Y2 - *ul. Dalekiej* i KD-D4 – ulicy planowanej.

2. Dopuszcza się na terenach przestrzeni publicznych w strefie wejść do cmentarza komunalnego, stosowanie w sposób zorganizowany, przenośnych kabin toaletowych z urządzeniami do doraźnego gromadzenia nieczystości ciekłych i ich utylizację w systemie komunalnego oczyszczania ścieków; dopuszcza się stosowanie indywidualnych urządzeń do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych neutralizowanych chemicznie, w obiektach usługowych i kioskach o powierzchni do 5,0 m².

3. Ścieki przemysłowe z zabudowy usługowej nakazuje się oczyszczać na miejscu do parametrów zwykłych ścieków bytowych przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. Ustala się, że odbiornikiem całości ścieków komunalnych z obszaru objętego planem miejscowym jest miejska mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków.

5. Nakazuje się respektować zasady ochrony czystości wód podziemnych określone w **§ 7** i **§ 8** rozdziału 2 i 3 działu II niniejszej uchwały.

§ 22. 1. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków opadowych z zainwestowanych terenów istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej do istniejącej komunalnej sieci kanalizacji deszczowej sprowadzonej kolektorami o średnicy 300 i 400 mm do ulic: *Księdza Bolesława Domańskiego* i *10 Sudeckiej Zmechanizowanej Dywizji* oraz rozbudowanej przez właściciela sieci o nowe jej odcinki w rejonie ulic: KD-D4 i KD-Y2 - *ul. Dalekiej*.

2. Dopuszcza się, w przypadku braku komunalnej sieci kanalizacji deszczowej z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej zlokalizowanej odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu.

3. Nakazuje się respektować zasady ochrony czystości wód podziemnych określone w **§ 7** i **§ 8** rozdziału 2 i 3 działu II niniejszej uchwały.

§ 23. 1. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami komunalnymi i ich usuwania:

- 1) odpady komunalne nakazuje się gromadzić czasowo w odrębnych pojemnikach kontenerach, usytuowanych na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy, spełniając warunki segregacji tych odpadów na miejscu;
- 2) nakazuje się opróżnianie pojemników i kontenerów, określonych w pkt 1 niniejszego ustępu, w zorganizowanym systemie oczyszczania miasta;
- 3) ustala się, że odpady komunalne będą wywożone na komunalne składowisko odpadów oraz do punktów zbioru lub utylizacji odpadów.

2. Gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Zakazuje się na całym obszarze planu miejscowego składowania odpadów bytowych, złomu, surowców wtórnych lub odpadów organicznych oraz czasowego gromadzenia odpadów po za kontenerami ustawionymi w zorganizowanych miejscach.

§ 24. 1. Ustala się utrzymanie zorganizowanego systemu dostawy ciepła z komunalnej sieci ciepłej do istniejącej zabudowy mieszkaniowej położonej na terenach oznaczonych symbolami: 12 MN – do budynków bliźniaczych przy ulicy *Zamiejskiej nr 11 - 65*, 13-MN, 14-MN, 15-MN, 16-MN, 17-MN, 18-MN, 19-MN, 20-MN, 21-MN, 22-MN, 5MN(U) oraz pojedynczych budynków przy ulicach *Słowiańskiej nr 10*, *Ludowej nr 12*, *17 i 41*; dopuszcza się objęcie systemem zdalaczynnej dostawy ciepła innych budynków.

2. Dopuszcza się utrzymanie zasilania w ciepło zdalaczynne z obszaru terenów zamkniętych i tras przesyłowych sieci ciepłowniczych w istniejącym usytuowaniu w przestrzeniach publicznych ulic: *10 Sudeckiej Zmechanizowanej Dywizji*, *Słowiańskiej*, *Ludowej*, *Zamiejskiej* i terenu zieleni izolacyjnej ZI oraz podziemnych przewodów c.o. prowadzonych przez tereny mieszkaniowe; dopuszcza się zmiany tras i budowę nowych sieci c.o., których przebieg wymaga uzgodnienia z właścicielami lub zarządcami terenów publicznych i prywatnych.

3. Dopuszcza się uzyskiwanie ciepła dla celów bytowych i grzewczych w oparciu o paliwa proekologiczne spalane w indywidualnych urządzeniach w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi lub ciepło uzyskiwane w oparciu o zasilanie energią elektryczną.

4. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych wysokosprawnych, atestowanych kotłowni na paliwo stałe oraz pieców kominkowych, których technologia zapewnia zachowanie dopuszczalnych standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 25. 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w gaz przewodowy istniejącej i planowanej zabudowy z sieci gazowej dystrybucyjnej niskiego ciśnienia występującej w obszarze planu miejscowego.

2. Zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy istniejącej i planowanej zabudowy powinno być poprzedzone analizą, z której będzie wynikać zasadność realizacji inwestycji i uzyskanie opłacalnych wskaźników ekonomicznych.

3. Realizacja sieci gazowej, po stwierdzeniu opłacalności inwestowania wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia zgodnie z przepisem odrębnym.

4. Zachowuje się bez zmian istniejące przeznaczenie obiektów, urządzeń i sieci istniejących, które służą zaopatrzeniu w gaz przewodowy obszaru w granicach planu miejscowego.

§ 26. 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną istniejącej i planowanej zabudowy z istniejących obiektów, urządzeń i podziemnych sieci elektroenergetycznych; rozbudowanych przez właściciela sieci o nowe jej odcinki i stacje transformatorowe odpowiednio do zapotrzebowania nowych odbiorów.

2. Zachowuje się bez zmian istniejące przeznaczenie obiektów, w tym 2 wolnostojących stacji transformatorowych 15/0,4 kVA oznaczonych: 1-E przy *ul. Jasnej* i 2-E przy *ul. Prof. Tadeusza Kotarbińskiego* oraz urządzeń i istniejących podziemnych sieci SN. o napięciu 15 kV, które służą zaopatrzeniu w energię elektryczną obszar w granicach planu miejscowego oraz zapewniają jego przesył na zewnątrz tego obszaru.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod lokalizację nowych, niezbędnych dla zasilania obszaru, kontenerowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenie o orientacyjnych wymiarach 6,0 x 4,0 m wraz z dojazdem od drogi publicznej, lokalizowanych przez zarządcę sieci

elektroenergetycznej na terenach przeznaczenia podstawowego za zgodą właściciela nieruchomości na zasadach ustalonych w § 14 ust. 5.

4. Ustala się zasadę kablowania wszystkich istniejących tras i odcinków, napowietrznych linii elektroenergetycznych nN. przebiegających przez tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania; odcinki nowych sieci należy realizować jako kablowe, doziemne.

5. W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, przebudowa urządzeń odbywać się będzie kosztem i staraniem inicjatora zmian w planie zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o warunki przebudowy oraz umowę lub porozumienie na przebudowę, którą zawrze inicjator zmian z Oddziałem EnergiPro Koncernu Energetycznego S.A. w Opolu.

6. Celem ochrony ludzi przed promieniowaniem elektromagnetycznym niejonizującym nakazuje się respektować warunki określone w **§ 8** rozdziału 3 działu II niniejszej uchwały.

§ 27. 1. Ustala się zasadę wyposażenia całej projektowanej zabudowy w sieci i przyłącza teleinformatyczne przy udziale istniejących sieci funkcjonujących w mieście operatorów; rozbudowanej przez właściciela tych sieci o nowe, podziemne jej odcinki; zaleca się docelowo przebudowę sieci telefonicznych jako podziemnych.

Dział IV

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENÓW

Rozdział 1

Zasady i zakres ustaleń szczegółowych

§ 28. 1. Określa się obszar zawarty w granicach planu miejscowego jako jednostkę funkcjonalno - przestrzenną, o jednolitych cechach fizjograficznych, wysokim istniejącym stanie zainwestowania i określonym istniejącym lub planowanym przeznaczeniu podstawowym, sposobie użytkowania i uzbrojenia terenów, określonych rodzajach zabudowy oraz cechach i parametrach zabudowy i zagospodarowania ustalonych w planie miejscowym.

2. Wyodrębnionym terenom położonym w obszarze planu przypisuje się, kolejne dla rodzaju przeznaczenia, symbole liczbowe oraz oznaczone symbolem literowym rodzaje przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, dla których określa się ustalenia szczegółowe w tekście planu i na rysunku planu miejscowego.

3. Należy stosować odpowiednie parametry dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i ilości miejsc postojowych dla samochodów na działce określone w paragrafie **13** ust. 2 rozdziału 7 działu III niniejszej uchwały, o ile ustalenia szczegółowe nie określają innych wymagań.

4. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji drogowej określają paragrafy **17** i **18** rozdziału 1 działu III niniejszej uchwały.

5. Ustalenia szczegółowe dla zasad uzbrojenia terenów określają paragrafy **19** do **27** rozdziału 2 działu III niniejszej uchwały, które należy stosować odpowiednio dla ustalenia sposobu zaopatrzenia i odbioru mediów dla zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów zawartych w obszarze planu

§ 29. Określa się ustalenia szczegółowe dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonych symbolami – **MW**, dotyczące wyodrębnionych terenów:

1. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1-MW(KY)** położonego przy:

ul. Ks. Bolesława Domańskiego nr 38; (2 budynki wolnostojące na 1 działce),

ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna MW;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **ciąg pieszo-jezdny (KY)**, wydzielony na działce nr 75/16 i 68/18 z istniejącym wjazdem bezpośrednim z *ul. Ks. Bolesława Domańskiego*, ulicy KD-Z;
- 3) rodzaj zabudowy: zabudowa istniejąca - 1 wolnostojący budynek mieszkalny wielorodzinny i 1 budynek mieszkalno-gospodarczy – oficyna, ze ścianami szczytowymi w obu bocznych granicach działki z dachami wysokimi dwuspadowymi oraz 2 budynki gospodarcze lub garaże usytuowane przy bocznej granicy działki;
- 4) obsługa komunikacyjna: terenu 1-MW dojazd od *ul. Ks. Bolesława Domańskiego* – ulicy **KD-Z**, przez ciąg pieszo-jezdny (KY) istniejącymi wjazdami;
- 5) ustala się utrzymać granice działek w istniejącej szerokości frontów i układzie dla rodzaju zabudowy wielorodzinnej, wg granic działki na rysunku planu miejscowego;
- 6) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków istniejących z zachowaniem szerokości frontu budynku od ulicy *Ks. Bolesława Domańskiego*; zakazuje się nadbudowy i zmiany formy dachu na płaski;
- 7) dopuszcza się budowę i przebudowę budynków gospodarczych lub garaży, po 1 garażu /mieszkanie, jako budynku bliźniaczego po obu stronach bocznej granicy sąsiedniej działki zabudowanej lub jako budynku wolnostojącego w tylnej, zachodniej części działki;
- 8) dopuszcza się liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu wysokim symetrycznym; dla budynków gospodarczych, garaży lub altan ogrodowych – 1 kondygnacja, dachy dwu lub czterospadowe, uwzględniające przylegającą zabudowę sąsiedzką oraz nawiązujące formą i pokryciem do dachów na budynku mieszkalnym;
- 9) ustala się przy przebudowie i rozbudowie istniejących budynków zachowanie linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku - 2 kondygnacje i poddasze mieszkalne, do 15,0 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej – zachować istniejącą,
 - c) dach wysoki, symetryczny, dwuspadowy lub czterospadowy o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działki od *ul. Ks. Bolesława Domańskiego*,
 - d) okap dachu głównego utrzymać na wysokości istniejących gzymsów wieńczących, lecz nie wyżej niż do 7,0 m,
 - e) wskaźnik zabudowania działki do 0,45,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,30,
 - g) dopuszcza się garaż do 4 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 7; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym lub płaski.

2. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **2-MW**, położonych przy:

ul. Słowiańskiej nr 3; 5; 7; (3 budynki wolnostojące na wydzielonych działkach);

oraz oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **3-MW**, położonych przy:

ul. Ludowej 14 (narożnik ul. Jasnej), (1 budynek dwusegmentowy na 2 wydzielonych działkach)

ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna MW,**
- 2) rodzaj zabudowy: zabudowa istniejąca - 3 wolnostojące budynki mieszkalne wielorodzinne z dachami wysokimi czterospadowymi i 1 budynek bliźniaczy na działkach nr 161/1 i 162/1 z dachem wysokim dwuspadowym oraz budynki gospodarcze lub garaże usytuowane przy bocznych i tylnych granicach działek;
- 3) obsługa komunikacyjna: terenu 2-MW dojazd z *ul. Słowiańskiej* – ulicy **KD-D2** oraz *ul. Jasnej* – ulicy pieszo-jezdnej **KD-Y2** i *ul. Ludowej* – ulicy **KD-D2**, istniejącymi lub projektowanymi wjazdami;
- 4) ustala się utrzymać granice działek w istniejącej szerokości frontów dla rodzaju zabudowy wielorodzinnej, wg granic działek na rysunku planu miejscowego;

- 5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków istniejących z zachowaniem szerokości frontu budynku; zakazuje się nadbudowy i zmiany formy dachu na płaski;
- 6) dopuszcza się budowę i przebudowę budynków gospodarczych lub garaży, po 1 garażu /mieszkanie, jako budynku bliźniaczego po obu stronach bocznej i tylnej granicy sąsiednich działek usytuowanego w tylnej części działki; ustala się warunek usytuowania budynku gospodarczego lub garażu na działce nr 166/6 w odległości co najmniej 3,0 m od granicy działki nr 166/3 – terenu stacji transformatorowej oznaczonej symbolem 1-E;
- 7) dopuszcza się liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu wysokim symetrycznym; dla budynków gospodarczych, garaży lub altan ogrodowych – 1 kondygnacja, dachy dwu lub czterospadowe, uwzględniające przylegającą zabudowę sąsiedzką oraz nawiązującą formą do dachów na budynku mieszkalnym;
- 8) ustala się przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków zachowanie linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku - 2 kondygnacje i poddasze mieszkalne, do 15,0 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej, przy przebudowie i rozbudowie – zachować istniejącą,
 - c) dach wysoki, symetryczny, dwuspadowy lub czterospadowy o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działek od *ul. Słowiańskiej* i *ul. Jasnej*,
 - d) okap dachu głównego utrzymać na wysokości istniejących gzymsów wieńczących, lecz nie wyżej niż do 7,0 m,
 - e) wskaźnik zabudowania działki do 0,40,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,30,
 - g) dopuszcza się garaż do 4 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 6; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym lub płaski.

§ 30. Określa się ustalenia szczegółowe dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami – **MN**, dotyczące wyodrębnionych terenów:

1. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1-MN** położonego przy:

ul. Ks. Bolesława Domańskiego nr 48-50; 52-54; 56-58; 60-62; -66; (segmenty 5 budynków bliźniaczych),

ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN;**
- 2) rodzaj zabudowy: istniejące – 5 bliźniaczych budynków jednorodzinnych o cechach zabytkowych z 10 segmentami mieszkalnymi, z dachami wysokimi dwuspadowymi oraz garaże i budynki gospodarcze przybudowane usytuowane przy bocznych granicach działek;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do działek z *ul. Ks. Bolesława Domańskiego* - ulicy **KD-Z** istniejącymi wjazdami; dostęp i dojazd gospodarczy dla pojazdów gospodarczych od tylnej granicy działek z ciągu pieszego oznaczonego 1-KX;
- 4) ustala się utrzymać granice działek w istniejącej szerokości frontów i układzie dla rodzaju zabudowy bliźniaczej, wg granic działek na rysunku planu miejscowego;
- 5) zakazuje się nadbudowy i zmiany formy dachów w istniejących budynkach mieszkalnych; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych;
- 6) dopuszcza się budowę i przebudowę budynków gospodarczych lub garaży (do 2 garaży /działkę), jako budynku bliźniaczego po obu stronach bocznej i tylnej granicy sąsiednich działek usytuowanego w tylnej części działki, albo w przypadku uzasadnionym wielkością działki w budynku wolnostojącym; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym;
- 7) ustala się liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu wysokim symetrycznym; dla budynków gospodarczych, garaży lub altan ogrodowych – 1 kondygnacja, dachy dwuspadowe, uwzględniające

przylegającą zabudowę sąsiedzką oraz nawiązujące formą do dachów na budynku mieszkalnym;

- 8) ustala się przy przebudowie i rozbudowie istniejących budynków zachowanie linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku - 1 kondygnacja i poddasze mieszkalne w dachu wysokim o formie nawiązującej do dachu istniejącego,
 - b) szerokość elewacji frontowej należy zachować bez zmian,
 - c) w przypadkach uzasadnionych wolą właścicieli obu segmentów domu bliźniaczego *ul. Ks. Bolesława Domańskiego*, dopuszczalna jest rozbudowa w głąb działki przy zachowaniu odległości od jej granic, wyłącznie przy rozbudowie bliźniaczej po obu stronach środkowej granicy obu działek bliźniaczych
 - d) forma dachu:
 - dla budynków o cechach zabytkowych – przy przebudowie, dach wysoki, symetryczny dwuspadowy o zachowanej istniejącej formie, poziomie okapu i kącie pochylenia połaci, pokrycie ceramiczne w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działek przy *ul. Ks. Bolesława Domańskiego*; należy zachować lukarny dachowe w istniejącej formie, dopuszcza się dodatkowe oświetlenie poddasza oknami połaciowymi,
 - dla rozbudowy wg ustaleń lit. c. - dach wysoki, symetryczny dwuspadowy o formie poziomu okapu i kącie pochylenia połaci nawiązujących do dachu głównego, pokrycie ceramiczne w kolorze czerwono-brązowym; kalenica niższa o 1,0 m od kalenicy dachu głównego, prostopadła i usytuowana w środkowej granicy działek bliźniaczych,
 - e) wskaźnik zabudowania działki do 0,25,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,55,
 - g) dopuszcza się garaż na 1 stanowisko, wbudowany lub w przypadkach segmentów skrajnych przybudowany do budynku mieszkalnego;
- 9) należy respektować zasady ochrony konserwatorskiej dla terenu 1-MN, położonego w strefie ochrony konserwatorskiej „B” określone w paragrafie **11** rozdziału 5 działu II niniejszej uchwały;
- 10) należy respektować ustalenia szczegółowe ochrony konserwatorskiej dla budynków mieszkalnych przy: *ul. Ks. Bolesława Domańskiego nr 48-50; 52-54; 56-58; 60-62; 64-66; tj. 5 budynków bliźniaczych z lat 20. - 30. XX w.*, określone w paragrafie **10** rozdziału 5 działu II niniejszej uchwały.

2. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2-MN** położonego przy:

ul. Marzanny nr: 1-3-5-7; 9-11-13-15; 17a-17-19-21-23; (2 budynki szeregowe 4-segmentowe i 1 budynek 5-segmentowy),

ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN**;
- 2) rodzaj zabudowy: istniejące – 3 szeregowe budynki mieszkalne jednorodzinne o cechach zabytkowych z dachami wysokimi dwuspadowymi oraz garaże wbudowane i budynki gospodarcze przybudowane usytuowane przy bocznych granicach działek;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd budynków z *ul. Marzanny* - ulicy pieszo-jezdnej **KD-Y1**, istniejącymi wjazdami; dostęp i dojazd gospodarczy dla pojazdów gospodarczych od tylnej granicy działek z ciągu pieszego oznaczonego 1-KX;
- 4) ustala się utrzymać granice działek w istniejącej szerokości frontów i układzie dla rodzaju zabudowy bliźniaczej i szeregowej, wg granic działki na rysunku planu miejscowego;
- 5) zakazuje się nadbudowy i zmiany formy dachów w istniejących budynkach mieszkalnych; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych;
- 6) dopuszcza się budowę i przebudowę budynków gospodarczych lub garaży, po 1 budynku /działkę, jako budynku bliźniaczego po obu stronach bocznej i tylnej granicy sąsiednich działek usytuowanego w tylnej części działki, albo w przypadku uzasadnionym wielkością działki w budynku wolnostojącym; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym;

- 7) dopuszcza się liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu wysokim symetrycznym; dla budynków gospodarczych, garaży lub altan ogrodowych – 1 kondygnacja, dachy dwuspadowe, uwzględniające przylegającą zabudowę sąsiedzką oraz nawiązujące formą do dachów na budynku mieszkalnym;
 - 8) ustala się przy przebudowie i rozbudowie istniejących budynków zachowanie linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku: budynki szeregowe – 2 kondygnacje oraz poddasza mieszkalne w dachu wysokim o zachowanej formie; budynki gospodarcze i ew. garaże – 1 kondygnacja,
 - b) szerokość elewacji frontowej: w przypadkach uzasadnionych szerokością działki i zachowaniu odległości od jej granic wyłącznie przy rozbudowie segmentów skrajnych budynków 9,0 - 12,0 m; szerokość segmentów środkowych – istniejąca, bez zmian,
 - c) forma dachu:
 - dla budynków o cechach zabytkowych - dach wysoki, symetryczny dwuspadowy o zachowanej istniejącej formie, poziomie okapu i kącie pochylenia połaci, pokrycie ceramiczne w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działek przy *ul. Marzanny*; należy zachować lukarny dachowe w istniejącej formie, dopuszcza się dodatkowe oświetlenie poddasza oknami połaciowymi,
 - budynki gospodarcze, garaże - dachy pochyle symetryczne o cechach nawiązujących do dachów budynków mieszkalnych,
 - d) wskaźnik zabudowania działki w zabudowie szeregowej 0,30 powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – odpowiednio co najmniej 0,50,
 - f) dopuszcza się garaż na 1 stanowisko, wbudowany lub w przypadkach segmentów skrajnych przybudowany do budynku mieszkalnego;
 - 9) należy respektować zasady ochrony konserwatorskiej dla terenu 2-MN, położonego w strefie ochrony konserwatorskiej „B” określone w paragrafie **11** rozdziału 5 działu II niniejszej uchwały;
 - 10) należy respektować ustalenia szczegółowe ochrony konserwatorskiej dla budynków mieszkalnych przy: *ul. Marzanny nr: 1-3-5-7; 9-11-13-15; 17a-17-19-21-23; tj.: 2 budynki szeregowe 4-segmentowe i 1 budynek 5-segmentowy z lat 20. - 30. XX w. częściowo przebudowane w latach 80. XX w.,* określone w paragrafie **10** rozdziału 5 działu II niniejszej uchwały.
3. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3-MN** położonego przy:
- ul. Marzanny nr: 2-4; 6-8; 10-12-14-16; 18-20-22-24; 26-28-30-32; (2 budynki bliźniacze i 3 budynki szeregowe 4-segmentowe;*
- ul. Ks. Bolesława Domańskiego nr: 44-46; (1 budynek bliźniaczy),*
- ul. Ludowej nr: 6a-6b; (1 budynek bliźniaczy),*
- ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN,**
 - 2) rodzaj zabudowy: istniejące – bliźniacze i szeregowe budynki mieszkalne jednorodzinne, w tym: 6 budynków o cechach zabytkowych z dachami wysokimi dwuspadowymi i 1 współczesny budynek bliźniaczy z dachem płaskim oraz budynki gospodarcze i garaże usytuowane przy tylnych i bocznych granicach działek;
 - 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do 6 budynków z *ul. Marzanny* - ulicy pieszo-jezdnej **KD-Y1**, do jednego budynku z *ul. Ludowej* - ulicy **KD-D2**, a do jednego budynku z *ul. Ks. Bolesława Domańskiego* – ulicy **KD-Z**, istniejącymi wjazdami;
 - 4) ustala się utrzymać granice działek w istniejącej szerokości frontów i układzie dla rodzaju zabudowy bliźniaczej i szeregowej, wg granic działki na rysunku planu miejscowego;
 - 5) zakazuje się nadbudowy i zmiany formy dachów głównych w istniejących budynkach mieszkalnych; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych;
 - 6) dopuszcza się budowę i przebudowę budynków gospodarczych lub garaży, po 1 budynku /działkę, jako budynku bliźniaczego po obu stronach bocznej i tylnej granicy sąsiednich

działek usytuowanego w tylnej części działki, albo w przypadku uzasadnionym wielkością działki w budynku wolnostojącym ; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym;

- 7) ustala się liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynków mieszkalnych bliźniaczych - 1 kondygnacja, a dla szeregowych do 2 kondygnacji oraz poddasza użytkowe w dachu wysokim symetrycznym; dla budynków gospodarczych, garaży lub altan ogrodowych – 1 kondygnacja, dachy dwuspadowe, uwzględniające przylegającą zabudowę sąsiedzką oraz nawiązujące formą do dachów na budynku mieszkalnym;
 - 8) ustala się przy przebudowie i rozbudowie istniejących budynków zachowanie linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku - 1 kondygnacja i poddasze mieszkalne w dachu wysokim o zachowanej formie istniejącej; budynki gospodarcze i garaże – 1 kondygnacja,
 - b) szerokość elewacji frontowej: w przypadkach uzasadnionych szerokością działki i zachowaniu odległości od jej granic wyłącznie przy rozbudowie segmentów skrajnych budynków 9,0 - 12,0 m; szerokość segmentów środkowych – istniejąca, bez zmian,
 - c) w przypadkach uzasadnionych wolą właścicieli obu segmentów domu bliźniaczego przy *ul. Marzanny, ul. Ks. Bolesława Domańskiego*, dopuszczalna jest rozbudowa w głąb działki przy zachowaniu odległości od jej granic, wyłącznie przy rozbudowie bliźniaczej po obu stronach środkowej granicy obu działek bliźniaczych,
 - d) forma dachu:
 - dla budynków o cechach zabytkowych – przy przebudowie, dach wysoki, symetryczny dwuspadowy o zachowanej istniejącej formie, poziomie okapu i kącie pochylenia połaci, pokrycie ceramiczne w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działek przy *ul. Marzanny, ul. Ks. Bolesława Domańskiego oraz ul. Ludowej*,
 - dla rozbudowy budynków bliźniaczych wg ustaleń lit. c. - dach wysoki, symetryczny dwuspadowy o formie poziomu okapu i kącie pochylenia połaci nawiązującym do dachu głównego, pokrycie ceramiczne w kolorze czerwono-brązowym; kalenica niższa o 1,0 m od kalenicy dachu głównego, prostopadła i usytuowana w środkowej granicy działek bliźniaczych,
 - dla budynku bliźniaczego przy *ul. Ludowej nr: 6a-6b*; dopuszcza się nadbudowę poddasza użytkowego w dachu wysokim, symetrycznym dwuspadowym o kącie pochylenia połaci do 45° z kalenicą równoległą do ulicy i pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; okap dachu głównego na wysokości gzymsów wieńczących istniejącego dachu płaskiego, lecz nie wyżej niż do 7,0 m,
 - budynki gospodarcze, garaże - dachy pochyłe symetryczne o cechach nawiązujących do dachów budynków mieszkalnych,
 - e) wskaźnik zabudowania działki do 0,30,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,50,
 - g) dopuszcza się garaż na 1 stanowisko, wbudowany lub w przypadkach segmentów skrajnych przybudowany do budynku mieszkalnego;
 - 9) należy respektować zasady ochrony konserwatorskiej dla terenu 3-MN, położonego w strefie ochrony konserwatorskiej „B” określone w paragrafie **11** rozdziału 5 działu II niniejszej uchwały;
 - 10) należy respektować ustalenia szczegółowe ochrony konserwatorskiej dla budynków mieszkalnych przy: *ul. Marzanny nr: 2-4; 6-8; 10-12-14-16; 18-20-22-24; 26-28-30-32; tj.: 2 budynki bliźniacze i 3 budynki szeregowe 4-segmentowe z lat 20. - 30. XX w. i ul. Ks. Bolesława Domańskiego nr: 44-46; tj.: 1 budynek bliźniaczy z lat 20. - 30. XX w.*, określone w paragrafie **10** rozdziału 5 działu II niniejszej uchwały.
4. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niezabudowanych działek, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4-MN(KY)** położonego przy:
ul. Słowińskiej nr: 4; 6; 10; 12; 12a; 16;
ul. Ludowej nr: 6; 8; 10; (9 budynków wolnostojących + 2 działki niezabudowane),
 ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN;**
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: **ciąg pieszo-jezdny (KY)**, na działce nr 177 prowadzący od *ul. Słowińskiej* do zabudowanych działek nr 176 nr 180/2;

- 3) rodzaj zabudowy: zabudowa istniejąca - wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne, 6 budynków z dachami wysokimi dwu- lub czterospadowymi, 3 budynki z dachami płaskimi oraz budynki gospodarcze i garaże usytuowane przy tylnych granicach działek;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd z *ul. Słowiańskiej* i *ul. Ludowej* – ulic **KD-D2**, istniejącymi lub projektowanymi wjazdami;
 - 5) ustala się utrzymać granice działek w istniejącej szerokości frontów dla rodzaju zabudowy wolnostojącej, wg granic działki na rysunku planu miejscowego;
 - 6) ustala się przeznaczenie pod budowę budynków jednorodzinnych: działki nr 178 pod budynek wolnostojący oraz działki nr 173 pod budynek typu bliźniaczego przybudowany do budynku istniejącego w granicy działki nr 174;
 - 7) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków istniejących; dopuszcza się w budynkach z dachami płaskimi, nadbudowę kondygnacji poddaszowej w symetrycznym dachu stromym w sposób nawiązujący do istniejących lub projektowanych dachów wysokich na sąsiednich budynkach mieszkalnych, w formie jednolitej dla co najmniej 4 sąsiednich budynków wolnostojących przy *ul. Słowiańskiej* i dla co najmniej 3 sąsiednich budynków wolnostojących przy *ul. Ludowej*;
 - 8) dopuszcza się budowę i przebudowę budynków gospodarczych lub garaży, po 1 budynku /działkę, jako budynku bliźniaczego po obu stronach bocznej i tylnej granicy sąsiednich działek usytuowanego w tylnej części działki;
 - 9) dopuszcza się liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu wysokim symetrycznym; dla budynków gospodarczych, garaży lub altan ogrodowych – 1 kondygnacja, dachy dwu lub czterospadowe, uwzględniające przylegającą zabudowę sąsiedzką oraz nawiązujące formą do dachów na budynku mieszkalnym lub płaskie;
 - 10) ustala się przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków zachowanie linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku - 2 kondygnacje i poddasze mieszkalne, do 12,0 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej, przy rozbudowie – do 12,0 m,
 - c) dach wysoki, symetryczny, dwuspadowy lub czterospadowy o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działek przy *ul. Słowiańskiej* i *ul. Ludowej*,
 - d) okap dachu głównego na wysokości istniejących gzymsów wieńczących istniejących dachów płaskich, lecz nie wyżej niż do 7,0 m,
 - e) wskaźnik zabudowania działki do 0,30,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,50,
 - g) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 8; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym;
 - 11) ustala się dla nowych budynków mieszkalnych na niezabudowanych działkach nr 173 i 178, zachowanie linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku - 2 kondygnacje i poddasze mieszkalne, do 12 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej – do 12,0 m lub istniejące,
 - c) forma dachów: wysokie, symetryczne, dwuspadowy dla budynku na działce nr 173, czterospadowy dla budynku na działce nr 178, o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działki przy *ul. Słowiańskiej*,
 - d) okap dachu głównego na wysokości do 7,0 m,
 - e) wskaźnik zabudowania działki do 0,30,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,50,
 - g) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 8; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym.
5. Dla terenów istniejącej zabudowy i niezabudowanej działki mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **6-MN**, położonych przy:
- ul. Słowiańskiej nr: 1; 3; (2 budynki wolnostojące),*
ul. Jasnej nr: 1; (1 budynek wolnostojący),

i oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **5-MN**, położonych przy:

ul. Słowiańskiej nr: 9 (1 budynek wolnostojący + 1 działka niezabudowana),

ul. Ludowej nr: 12; 12a; (2 budynki w zabudowie zwartej „bliźniaczej” na 1 działce),

ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN**;
- 2) rodzaj zabudowy: zabudowa istniejąca - wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne, 6 budynków z dachami wysokimi dwu- lub czterosпадowymi, w tym 1 budynek bliźniaczy na działce nr 163 z dachem wysokim dwuspadowym i płaskim oraz budynki gospodarcze garaże usytuowane przy tylnych granicach działek;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd z *ul. Jasnej* - ulicy pieszo-jezdnej **KD-Y2**, *ul. Słowiańskiej*, *ul. Ludowej* – ulic **KD-D2** oraz *ul. 10. Sudeckiej Dywizji Zmechanizowanej* – ulicy **KD-L1**, istniejącymi lub projektowanymi wjazdami;
- 4) ustala się utrzymać granice działek w istniejącej szerokości frontów dla rodzaju zabudowy wolnostojącej, wg granic działki na rysunku planu miejscowego; dopuszcza się warunkowe przeznaczenie działek nr 165/2 i 165/3 jako jednej działki budowlanej pod budowę budynku jednorodzinnego wolnostojącego pod warunkiem przełożenia kabli sieci elektrycznej nn. wg nowej trasy uzgodnionej z zarządcą sieci, realizowanej kosztem i staraniem wnioskodawcy;
- 5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków istniejących; dopuszcza się w budynkach z dachami płaskimi, nadbudowę kondygnacji poddaszowej w symetrycznym dachu stromym w sposób nawiązujący do istniejących lub projektowanych dachów wysokich na sąsiednich budynkach mieszkalnych, w formie jednolitej dla co najmniej 4 sąsiednich budynków wolnostojących przy *ul. Słowiańskiej* i *ul. Jasnej*;
- 6) dopuszcza się budowę i przebudowę budynków gospodarczych lub garaży, po 1 budynku /działkę, jako budynku bliźniaczego po obu stronach bocznej i tylnej granicy sąsiednich działek usytuowanego w tylnej części działki;
- 7) dopuszcza się liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu wysokim symetrycznym; dla budynków gospodarczych, garaży lub altan ogrodowych – 1 kondygnacja, dachy dwu lub czterosпадowe, uwzględniające przylegającą zabudowę sąsiedzką oraz nawiązujące formą do dachów na budynku mieszkalnym;
- 8) ustala się przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków zachowanie linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku - 2 kondygnacje i poddasze mieszkalne, do 12,0 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej, przy rozbudowie – do 12,0 m,
 - c) dach wysoki, symetryczny, dwuspadowy lub czterosпадowy o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działek przy *ul. Jasnej*, *ul. Cichej*,
 - d) okap dachu głównego na wysokości istniejących gzymsów wieńczących dachów płaskich, lecz nie wyżej niż do 7,0 m,
 - e) wskaźnik zabudowania działki do 0,30,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,50,
 - g) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 7; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym; dopuszcza się płaski;
- 9) dopuszcza się na niezabudowanych działkach nr 165/2 i 165/3, po spełnieniu warunku przełożenia sieci kablowej elektrycznej n.n., budowę wolnostojącego budynku mieszkalnego, przy zachowaniu następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku - 2 kondygnacje i poddasze mieszkalne, do 12 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej – do 12,0 m,
 - c) dach wysoki, symetryczny, dwuspadowy o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działki przy *ul. Jasnej*,
 - d) okap dachu głównego na wysokości do 7,0 m,
 - e) wskaźnik zabudowania działki do 0,35,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,45,

- g) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 7; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym.

6. Dla terenu istniejącej zabudowy i niezabudowanej działki mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **7-MN(KY)**, położonego przy:

*ul. Jasnej nr: 3; 5; 7; 11 (4 budynki wolnostojące) + 1 działka w części niezabudowana ,
ul. 10. Sudeckiej Dywizji Zmechanizowanej nr: 5; (1 budynek wolnostojący),
ul. Ludowej nr: 16; 18; (2 budynki wolnostojące),
ul. Cichej nr: 6; 8; 10; (3 budynki wolnostojące),*

ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciąg pieszo-jezdny (KY) , na działce nr 154 prowadzący od ulicy *10. Sudeckiej Dywizji Zmechanizowanej* do *garażu na działce nr 156;*
- 3) rodzaj zabudowy: zabudowa istniejąca - wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne, 6 budynków z dachami płaskimi, w tym 1 budynek bliźniaczy na działce nr 160 i 4 budynki z dachami wysokimi dwuspadowymi oraz budynki gospodarcze i garaże usytuowane przy tylnych granicach działek;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd z *ul. Jasnej*, *ul. Cichej* - ulic pieszo-jezdnej **KD-Y2**, z *ul. Ludowej* - ulicy **KD-D2** oraz *ul. 10. Sudeckiej Dywizji Zmechanizowanej* – ulicy **KD-L1**, istniejącymi wjazdami;
- 5) ustala się utrzymać granice działek w istniejącej szerokości frontów dla rodzaju zabudowy wolnostojącej, wg granic działki na rysunku planu miejscowego; dopuszcza się wydzielenie nowej działki budowlanej z części działki nr 148;
- 6) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków istniejących; dopuszcza się w budynkach z dachami płaskimi, nadbudowę kondygnacji poddaszowej w symetrycznym dachu stromym w sposób nawiązujący do istniejących lub projektowanych dachów wysokich na sąsiednich budynkach mieszkalnych, w formie jednolitej dla co najmniej 4 sąsiednich budynków wolnostojących przy *ul. Jasnej*, *ul. Cichej*;
- 7) dopuszcza się budowę i przebudowę budynków gospodarczych lub garaży, po 1 budynku /działkę, jako budynku bliźniaczego po obu stronach bocznej i tylnej granicy sąsiednich działek usytuowanego w tylnej części działki;
- 8) dopuszcza się liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu wysokim symetrycznym; dla budynków gospodarczych, garaży lub altan ogrodowych – 1 kondygnacja, dachy dwu lub czterospadowe, uwzględniające przylegającą zabudowę sąsiedzką oraz nawiązujące formą do dachów na budynku mieszkalnym;
- 9) ustala się przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków zachowanie linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku - 2 kondygnacje i poddasze mieszkalne, do 12,0 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej, przy rozbudowie – do 12,0 m,
 - c) dach wysoki, symetryczny, dwuspadowy lub czterospadowy o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działek przy *ul. Jasnej*, *ul. Cichej*,
 - d) okap dachu głównego na wysokości istniejących gzymsów wieńczących dachów płaskich, lecz nie wyżej niż do 7,0 m,
 - e) wskaźnik zabudowania działki do 0,30,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,50,
 - g) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 7; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym; dopuszcza się dach płaski;
- 10) dopuszcza się na niezabudowanej części działki nr 148 wydzielenie nowej działki i budowę wolnostojącego budynku mieszkalnego, przy zachowaniu linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku - 2 kondygnacje i poddasze mieszkalne, do 12 m,

- b) szerokość elewacji frontowej – do 12,0 m,
- c) dach wysoki, symetryczny, dwuspadowy o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działki przy *ul. Jasnej*,
- d) okap dachu głównego na wysokości do 7,0 m,
- e) wskaźnik zabudowania działki do 0,30,
- f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,50,
- g) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 7; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym.

7. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **8-MN**, położonego przy:

ul. Cichej nr: 1-1a-3- 3a- 5 (1 budynek szeregowy 5-segmentowy) i nr: 7; 9; 11 (3 budynki wolnostojące, w tym: miejsce na 1 budynek wolnostojący nr 7,

ul. Miłej nr: 2-4-4a-6-6a (1 budynek szeregowy 5-segmentowy i nr: 10; 12 (2 budynki wolnostojące),

ul. Ludowej nr: 20; 22; (2 budynki wolnostojące)

ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN**;
- 2) rodzaj zabudowy:
 - a) istniejące szeregowe budynki mieszkalne jednorodzinne (10 segmentów), z dachami płaskimi i 1 budynek z dachem wysokim dwuspadowym oraz budynki gospodarcze usytuowane przy tylnych granicach działek,
 - b) istniejące wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne (7 budynków), w tym: 3 budynki z dachami płaskimi i 4 budynki z dachami wysokimi dwuspadowymi oraz budynki gospodarcze usytuowane przy tylnych granicach działek,
 - c) dopuszcza się budowę wolnostojącego budynku mieszkalnego na nowej działce, w przypadku wydzielenia jej z działki nr 135;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do działek zabudowy mieszkaniowej z *ul. Cichej i ul. Miłej* - ulic pieszo-jezdnymi **KD-Y2** lub z *ul. Ludowej* – ulicy **KD-D2**, istniejącymi wjazdami; dojazd do nowego budynku na działce wydzielonej z działki nr 135 od *ul. Miłej*;
- 4) ustala się utrzymać granice działek w istniejącej szerokości frontów dla rodzaju zabudowy szeregowej i wolnostojącej, wg granic działek na rysunku planu miejscowego; teren po likwidowanym ciągu pieszym na działce nr 232/4 należy włączyć do sąsiednich działek zabudowy mieszkaniowej nr 232/2 i 232/3;
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków szeregowych oraz rozbudowę segmentów skrajnych w obu zespołach w sposób nawiązujący do istniejącej formy architektonicznej oraz przy zachowaniu odległości od granicy działek określonej przepisem odrębnym;
- 6) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków wolnostojących; dopuszcza się w budynkach z dachami płaskimi, nadbudowę kondygnacji poddaszowej w symetrycznym dachu stromym w sposób nawiązujący do istniejących lub projektowanych dachów wysokich na sąsiednich budynkach mieszkalnych, w formie jednolitej dla co najmniej 4 sąsiednich budynków wolnostojących przy *ul. Miłej i ul. Dobrej*;
- 7) dopuszcza się na działkach zabudowy wolnostojącej, budowę i przebudowę budynków gospodarczych lub garaży, po 1 budynku/działkę, jako budynku bliźniaczego po obu stronach bocznej i tylnej granicy sąsiednich działek usytuowanego w tylnej części działki;
- 8) ustala się liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych szeregowych do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu wysokim złożonym,
 - b) dla budynków mieszkalnych wolnostojących do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu wysokim symetrycznym;
 - c) dla budynków gospodarczych, garaży lub altan ogrodowych – 1 kondygnacja, dachy dwu lub czterospadaowe, uwzględniające przylegającą zabudowę sąsiedzką oraz nawiązujące formą do dachów na budynku mieszkalnym;
- 9) ustala się przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków zachowanie linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:

- a) wysokość budynków:
 - wolnostojącego, do 3 kondygnacji w tym poddasze mieszkalne, do 12,0 m,
 - szeregowego, wysokość wg stanu istniejącego do 9,0 m
 - b) szerokość elewacji frontowej, przy rozbudowie:
 - budynku wolnostojącego, do 12,0 m,
 - budynku szeregowego segment skrajny, do 12 m,
 - c) forma dachów:
 - budynki wolnostojące – dach wysoki, symetryczny, dwuspadowy lub czterospadowy o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działek i ulicy; dopuszcza się nadbudowę dachów wysokich na budynkach z dachami płaskimi,
 - budynki szeregowe – dach złożony wysoki i płaski, niesymetryczny, zachować układ i rodzaj pokrycia dachów istniejących,
 - d) okap dachu głównego na wysokości istniejących gzymsów wieńczących dachów płaskich, lecz nie wyżej niż do 7,0 m,
 - e) wskaźnik zabudowania działki:
 - zabudowy wolnostojącej do 0,30,
 - zabudowy szeregowej do 0,40,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej:
 - w zabudowie wolnostojącej 0,50,
 - w zabudowie szeregowej 0,40,
 - g) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 7; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym;
- 10) dopuszcza się, po wydzieleniu z działki nr 135 nowej działki, budowę wolnostojącego budynku mieszkalnego, przy zachowaniu linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
- a) wysokość budynku - 2 kondygnacje i poddasze mieszkalne, do 12 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej – do 12,0 m,
 - c) dach wysoki, symetryczny, dwuspadowy o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działki i ulicy,
 - d) okap dachu głównego na wysokości do 7,0 m,
 - e) wskaźnik zabudowania działki do 0,30,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,50,
 - g) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 6; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym.

8. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **9-MN**, położonego przy:

ul. Miłej nr: 3; 5; 7; 9; 11; (5 istniejących budynków wolnostojących),

ul. Dobrej nr: 4; 6; 8; 10; 12; (5 istniejących budynków wolnostojących),

ul. Ludowej nr: 24; 26; (2 budynki wolnostojące),

ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN;**
- 2) rodzaj zabudowy: zabudowa istniejąca - *istniejące* wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne, z dachami płaskimi i 1 budynek z dachem wysokim dwuspadowym oraz budynki gospodarcze usytuowane przy tylnych granicach działek;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd z *ul. Miłej i ul. Dobrej* - ulic pieszo-jezdnymi **KD-Y2** lub *ul. Ludowej* – ulicy **KD-D2**, istniejącymi wjazdami;
- 4) ustala się utrzymać granice działek w istniejącej szerokości frontów dla rodzaju zabudowy wolnostojącej, wg granic działki na rysunku planu miejscowego; teren po likwidowanym ciągu pieszym na działkach nr 120/2 i 127/2 należy włączyć do sąsiednich działek zabudowy mieszkaniowej nr 120/1 i 127/1;
- 5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków istniejących; dopuszcza się w budynkach z dachami płaskimi, nadbudowę kondygnacji poddaszowej w symetrycznym dachu stromym

w sposób nawiązujący do istniejących lub projektowanych dachów wysokich na sąsiednich budynkach mieszkalnych, w formie jednolitej dla co najmniej 3 sąsiednich budynków wolnostojących przy *ul. Ludowej* i 4 sąsiednich budynków przy *ul. Miłej* i *ul. Dobrej*;

- 6) dopuszcza się budowę i przebudowę budynków gospodarczych lub garaży, po 1 budynku /działkę, jako budynku bliźniaczego po obu stronach bocznej i tylnej granicy sąsiednich działek usytuowanego w tylnej części działki;
 - 7) dopuszcza się liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu wysokim symetrycznym; dla budynków gospodarczych, garaży lub altan ogrodowych – 1 kondygnacja, dachy dwu lub czterospadowe, uwzględniające przylegającą zabudowę sąsiedzką oraz nawiązujące formą do dachów na budynku mieszkalnym;
 - 8) ustala się przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków zachowanie linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku - 2 kondygnacje i poddasze mieszkalne, do 12,0 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej, przy rozbudowie – do 12,0 m,
 - c) dach wysoki, symetryczny, dwuspadowy lub czterospadowy o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działek i ulicy,
 - d) okap dachu głównego na wysokości istniejących gzymsów wieńczących dachów płaskich, lecz nie wyżej niż do 7,0 m,
 - e) wskaźnik zabudowania działki do 0,30,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,50,
 - g) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 5; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym.
9. Dla terenu, istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **10-MN**, położonego przy:
ul. Ludowej nr: 28; 30; (2 istniejące budynki wolnostojące);
ul. Dobrej nr: 3; 5; 7; 9; 11; (5 istniejących budynków wolnostojących),
ul. Dalekiej nr: 2-4; 6; 8; 10; 12; (4 istniejące budynki wolnostojące i 1 bliźniaczy na jednej działce) oraz 2 działki planowane pod nową zabudowę,
 ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN;**
- 2) rodzaj zabudowy: istniejąca i planowana zabudowa - *istniejące* wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne, budynek bliźniaczy na działkach nr 105/1 i 105/2, z dachami płaskimi i 1 budynek z dachem wysokim dwuspadowym oraz budynki gospodarcze usytuowane w tylnych granicach działek; zabudowa planowana na działkach nr 106 i 109;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd z *ul. Dalekiej* i *ul. Dobrej* - ulic pieszo-jezdnymi **KD-Y2** lub *ul. Ludowej* – ulicy **KD-D2** istniejącymi wjazdami; wjazdy na działki planowane pod zabudowę z ulic jw.;
- 4) ustala się utrzymać granice działek w istniejącej szerokości frontów i rodzaju zabudowy, wg granic działki na rysunku planu miejscowego oraz ustala się utrzymanie istniejącego podziału 2 działek pod nową zabudowę jednorodzinna w południowej części terenu; teren po likwidowanym ciągu pieszym na działkach nr 104/2 i 111/2 należy włączyć do sąsiednich działek zabudowy mieszkaniowej nr 104/1 i 111/1;
- 5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków istniejących; dopuszcza się w budynkach z dachami płaskimi, nadbudowę kondygnacji poddaszowej w symetrycznym dachu stromym w sposób nawiązujący do istniejących lub projektowanych dachów wysokich na sąsiednich budynkach mieszkalnych, w formie jednolitej dla co najmniej 5 sąsiednich budynków wolnostojących;
- 6) dopuszcza się budowę i przebudowę budynków gospodarczych lub garaży, po 1 budynku /działkę, jako budynku bliźniaczego po obu stronach bocznej i tylnej granicy sąsiednich działek usytuowanego w tylnej części działki;
- 7) ustala się przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków zachowanie linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku - 2 kondygnacje i poddasze mieszkalne, do 12,0 m,

- b) szerokość elewacji frontowej, przy rozbudowie – do 12,0 m,
 - c) dach wysoki, symetryczny, dwuspadowy lub czterospadowy o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działek i ulicy,
 - d) okap dachu głównego na wysokości istniejących gzymsów wieńczących dachów płaskich, lecz nie wyżej niż do 7,0 m,
 - e) wskaźnik zabudowania działki do 0,30,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,50,
 - g) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 5; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym;
- 8) ustala się na planowanych pod zabudowę 2 działkach, budowę wolnostojących budynków mieszkalnych, po 1 na każdej działce, przy zachowaniu linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
- a) wysokość budynku - 2 kondygnacje i poddasze mieszkalne, do 12 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej – do 12,0 m,
 - c) dach wysoki, symetryczny, dwuspadowy o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działek i ulicy,
 - d) okap dachu głównego na wysokości do 4,5 m,
 - e) wskaźnik zabudowania działki do 0,30,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,50,
 - g) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 6; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym.

10. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **11-MN**, położonego przy:

ul. Ludowej nr: 32, obejmującego 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,

ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN**;
- 2) rodzaj zabudowy: zabudowa istniejąca – wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny z dachem wysokim dwuspadowym i budynek gospodarczy w tylnej granicy, usytuowane na wydzielonej działce nr 99/1;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd z *ul. Dalekiej* - ulicy pieszo-jezdnej **KD-Y2** istniejącym wjazdem;
- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynku wolnostojącego; dopuszcza się liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu wysokim symetrycznym o wysokości do 10,0 m; dla budynków gospodarczych lub altan ogrodowych – 1 kondygnacja;
- 5) dopuszcza się przebudowę budynku gospodarczego lub garażu, po 1 budynku /działkę, jako budynku bliźniaczego po obu stronach bocznej i tylnej granicy sąsiednich działek, w tylnej części działki;
- 6) ustala się utrzymać granice działki w istniejącej szerokości frontu i zabudowanej istniejącym budynkiem, wg granic działki na rysunku planu miejscowego;
- 7) dopuszcza się dokonanie podziału dla wydzielenia nowej działki pod zabudowę jednorodziną w południowej części działki nr 99/1 o szerokości frontu do 20,0 m, pod nowy budynek wolnostojący o parametrach określonych w pkt 10;
- 9) ustala się na dopuszczanej pod zabudowę części działki, budowę 1 wolnostojącego budynku mieszkalnego, garażu i altany, przy zachowaniu linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku - 2 kondygnacje w tym poddasze mieszkalne, wysokość całkowita do 10 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej – do 12,0 m,
 - c) dach wysoki, symetryczny, dwuspadowy o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działek i ulicy *ul. Dalekiej*,
 - d) okap dachu głównego na wysokości do 4,5 m,
 - e) wskaźnik zabudowania działki do 0,30,

- f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,50,
- 10) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 5; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym.
11. Dla terenu istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **12-MN**, położonego przy:
- ul. Ludowej nr: 1; 2; 3; 4; 5; 7; 9; 11; 13; 15; 17; 19; 23 (13 budynków wolnostojących), nr: 25-27; 29-31; 33-35; 37-39; 41-43; 45-47; 49-51; 53-55 (8 budynków bliźniaczych);*
- ul. Zamiejskiej nr: 11-13; 15-17; 19-21; 23-25; 31-33; 35-37; 39-41; 43-45; 47-49; 51-53; 55-57; 59-61; 63-65 (13 budynków bliźniaczych); nr: 29, 67, 69, 71 i nr 27 w budowie (5 budynków wolnostojących);*
- ul. Ks. Bolesława Domańskiego nr: 40; 42; 42a*
- ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN**,
- 2) rodzaj zabudowy:
 - a) zabudowa istniejąca – budynki wolnostojące i bliźniacze na wydzielonych działkach, obejmująca przy:
 - *ul. Ludowej* - 13 budynków wolnostojących i 8 budynków bliźniaczych (16 segmentów),
 - *ul. Zamiejskiej* - 13 budynków bliźniaczych (26 segmentów) i 5 budynków wolnostojących,
 - *ul. Ks. Bolesława Domańskiego* - 3 budynki wolnostojące usytuowane w granicy działek sąsiednich,
 - b) zabudowa planowana – budynek wolnostojący w budowie na działce nr 78/9 oraz 3 działki niezabudowane pod budynki jednorodzinne;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do frontów budynków od *ul. Zamiejskiej* - ulicy **KD-D1** i od *ul. Ludowej* - ulicy **KD-D2** oraz istniejące zjazdy od *ul. Ks. Bolesława Domańskiego*: na działkę zabudowaną nr 93 i na drogę dojazdową na działce nr 78/1;
- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków wolnostojących lub segmentów budynków bliźniaczych (w tym - rozbudowa *ul. Zamiejska 49* na działce nr 79/41); dopuszcza się w budynkach z dachami płaskimi, za wyjątkiem 13 budynków bliźniaczych przy *ul. Zamiejskiej*, nadbudowę kondygnacji poddaszowej w symetrycznym dachu stromym w sposób nawiązujący do istniejących lub projektowanych dachów wysokich na sąsiednich budynkach mieszkalnych, w formie jednolitej dla obu segmentów budynku bliźniaczego lub co najmniej 2 sąsiednich budynków wolnostojących;
- 5) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych lub garaży, po 1 budynku /działkę, jako budynków bliźniaczych po obu stronach bocznej i tylnej granicy sąsiednich działek, w tylnej części tych działek;
- 6) nakazuje się utrzymać podziały działek w istniejących szerokościach frontów wg granic działek na rysunku planu miejscowego, zakazuje się dokonywania podziałów dla wydzielenia nowych działek pod budynki mieszkalne;
- 7) dopuszcza się liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynków mieszkalnych – 3 w tym poddasze użytkowe w dachu wysokim symetrycznym; dla 13 budynków bliźniaczych przy *ul. Zamiejskiej* – 2; dla budynków gospodarczych lub altan ogrodowych – 1;
- 8) ustala się przy przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków wolnostojących i bliźniaczych zachowanie linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku - 2 kondygnacje i poddasze mieszkalne w przypadku nadbudowy dachu, wysokość całkowita do 12,0 – 14,0 m;
 - b) szerokość elewacji frontowej, przy rozbudowie – do 12,0 m,
 - c) forma dachów:
 - dach wysoki, symetryczny, dwuspadowy lub czterospadowy o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działek i ulicy; w przypadku nadbudowy nakazuje się utrzymanie podobnej

- formy dachów w co najmniej 3 sąsiednich budynkach po jednej stronie ulicy;
 dopuszcza się utrzymanie dachów płaskich na budynkach istniejących,
- dach płaski dla 13 budynków bliźniaczych przy *ul. Zamiejskiej* – utrzymać formę i gabaryty budynków wg stanu dotychczasowego
 - d) okap dachu głównego na wysokości istniejących gzymsów wieńczących dachów płaskich, lecz nie wyżej niż 7,0 m,
 - e) wskaźnik zabudowania działki: dla zabudowy wolnostojącej do 0,30; dla zabudowy bliźniaczej do 0,40,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: odpowiednio do rodzaju zabudowy 0,50 – 0,40,
 - g) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 5; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym;
- 9) dopuszcza się na niezabudowanych 3 działkach, budowę budynków mieszkalnych: pod 1 budynek wolnostojący usytuowany przy granicy sąsiada na działce nr 94/2 narożnik ulic *Ludowej* - *Ks. Bolesława Domańskiego*, oraz pod 2 segmenty budynków bliźniaczych usytuowane w granicy sąsiada: - na działce nr 90/2 i warunkowo na działce nr 83/1, wg ustaleń pkt 10, przy ulicy *Ludowej*, z zachowaniem następujących linii zabudowy wg rysunku planu oraz parametrów zabudowy:
- a) wysokość budynku - 2 kondygnacje i poddasze mieszkalne, do 12 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej – do 12,0 m,
 - c) dach wysoki, symetryczny, dwuspadowy o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działek i ulicy,
 - d) okap dachu głównego na wysokości do 4,5 m,
 - e) wskaźnik zabudowania działki do 0,35,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,45,
 - g) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 6; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym;
- 10) lokalizację nowego segmentu budynku bliźniaczego na działce nr 83/1 przy ulicy *Ludowej* warunkuje się przełożeniem doziemnego kabla elektroenergetycznego NN oraz przebudową przyłącza kanalizacyjnego w sposób umożliwiający usytuowanie budynku, staraniem wnioskodawcy.

12. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **13-MN**, położonego przy:

ul. Prof. Witolda Taszyckiego nr: 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19; (10 segmentów szeregowych)

ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN**;
- 2) rodzaj zabudowy: istniejący wolnostojący 10-segmentowy budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej z garażami wbudowanymi, z segmentami usytuowanymi na wydzielonych działkach;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu: podjazd do frontów budynków od *ul. Prof. Witolda Taszyckiego* – ulicy **KD-D3** oraz dojście do ogrodów od ciągu pieszego 3-KX;
- 4) zagospodarowanie uzupełniające:
 - a) podjazdy zewnętrzne do budynków i miejsca postojowe dla samochodów przed garażami oraz dojścia od strony ulicy,
 - b) zieleni ogrodowa z małą architekturą oraz ogrodzenia bocznych i tylnych granic działek, fronty działek nieogrodzone;
- 5) dopuszcza się przebudowę segmentów budynku bez zmiany jego gabarytów i formy architektonicznej, zakazuje się nadbudowy oraz rozbudowy pojedynczych segmentów w istotny sposób zmieniający formę ciągu elewacji frontowych i dachów istniejących budynków mieszkalnych;
- 6) dopuszcza się rozbudowę segmentów skrajnych oraz części tylnej budynku wg zasady jednolitej dla wszystkich segmentów budynku;

- 7) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, po 1 budynku /działkę, jako budynków bliźniaczych po obu stronach bocznej granicy sąsiednich działek, w tylnej części tych działek;
 - 8) nakazuje się utrzymać istniejącą zabudowę, granice działek i szerokości frontów w istniejącym układzie zabudowy szeregowej; zakazuje się dokonywania podziałów dla wydzielania nowych działek pod budynki mieszkalne, wg granic działek na rysunku planu miejscowego;
 - 9) obowiązującą linię zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy *ul. Prof. Witolda Taszyckiego* – utrzymać wg. lica istniejących segmentów budynku szeregowego; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy dla dopuszczonej rozbudowy segmentów skrajnych nie mniej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej *ulicy Zamiejskiej*, oraz wg rysunku planu od *ulicy Prof. Józefa Kokota*;
 - 10) tylną nieprzekraczalną linię zabudowy dla segmentów budynku mieszkalnego nakazuje się utrzymać w odległości 50,0 m od granicy cmentarza wg oznaczenia rysunku planu miejscowego; tylna linia zabudowy dla budynków gospodarczych i altan ogrodowych wg oznaczenia rysunku;
 - 11) nakazuje się utrzymanie gabarytów, bryły, układu elewacji i formy wysokich dachów istniejącego szeregowego budynku mieszkalnego w sposób jednolity dla wszystkich segmentów budynku;
 - 12) należy utrzymać liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynku mieszkalnego – 2 w tym poddasze użytkowe, dla budynków gospodarczych lub altan ogrodowych – 1.
13. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **14-MN**, położonego przy:
ul. Prof. Kazimierza Piwarskiego nr: 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19; (10 segmentów szeregowych)
ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN**;
 - 2) rodzaj zabudowy: istniejący wolnostojący 10-segmentowy budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej z garażami wbudowanymi, z segmentami usytuowanymi na wydzielonych działkach;
 - 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do frontów budynków od *ul. Prof. Kazimierza Piwarskiego*; dojazd do ogrodów od *ul. Prof. Witolda Taszyckiego* – ulicy **KD-D3**;
 - 4) zagospodarowanie uzupełniające:
 - a) podjazdy zewnętrzne do budynków i miejsca postojowe dla samochodów przed garażami oraz dojścia od strony ulicy *ul. Prof. Kazimierza Piwarskiego*,
 - b) zieleń ogrodowa z małą architekturą oraz ogrodzenia bocznych i tylnych granic działek, fronty działek nieogrodzone;
 - 5) dopuszcza się przebudowę segmentów budynku bez zmiany jego gabarytów i formy architektonicznej, zakazuje się nadbudowy oraz rozbudowy pojedynczych segmentów w istotny sposób zmieniający formę ciągu elewacji frontowych i dachów istniejących budynków mieszkalnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę segmentów skrajnych oraz części tylnej budynku wg zasady jednolitej dla wszystkich segmentów budynku;
 - 7) dopuszcza się budowę garaży oraz budynków gospodarczych lub altan ogrodowych, po 1 budynku /działkę, jako budynków bliźniaczych po obu stronach bocznej granicy sąsiednich działek, w tylnej części tych działek z dojazdem od *ul. Prof. Witolda Taszyckiego*;
 - 8) nakazuje się utrzymać istniejącą zabudowę, granice działek i szerokości frontów w istniejącym układzie zabudowy szeregowej; zakazuje się dokonywania podziałów dla wydzielania nowych działek pod budynki mieszkalne, wg granic działek na rysunku planu miejscowego;
 - 9) obowiązującą linię zabudowy od linii rozgraniczającej *ulicy Prof. Kazimierza Piwarskiego* – utrzymać wg. lica istniejących segmentów budynków szeregowych; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla dopuszczonej rozbudowy segmentów skrajnych w odległości nie mniej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej *ulicy Zamiejskiej* oraz wg rysunku planu od *ulicy Prof. Józefa Kokota*; ustala się jako obowiązującą linię zabudowy dla garaży w odległości nie mniej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej *ul. Prof. Witolda Taszyckiego*;

- 10) nakaz utrzymania gabarytów, bryły, układu elewacji i formy wysokich dachów istniejącego szeregowego budynku mieszkalnego w sposób jednolity dla wszystkich segmentów budynku;
- 11) utrzymać liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynku mieszkalnego – 2 w tym poddasze użytkowe, dla budynków gospodarczych lub altan ogrodowych i garaży – 1.

14. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **15-MN**, położonego przy:

ul. Prof. Władysława Tatarkiewicza nr: 1-3-5-7-9-11-13-15-17-19 (10 segmentów szeregowych)

ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN**;
- 2) rodzaj zabudowy: istniejący wolnostojący 10-segmentowy budynek mieszkalny jednorodzinny z garażami wbudowanymi, w zabudowie szeregowej z segmentami usytuowanymi na wydzielonych działkach;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do frontów budynków od *ul. Prof. Władysława Tatarkiewicza*; dojazd do tyłów działek od *ul. Prof. Kazimierza Piwarskiego* – ulic **KD-D3**;
- 4) zagospodarowanie uzupełniające:
 - a) podjazdy zewnętrzne do budynków i miejsca postojowe dla samochodów przed garażami oraz dojścia od strony ulicy *Prof. Władysława Tatarkiewicza*,
 - b) zielenią ogrodową z małą architekturą oraz ogrodzenia bocznych i tylnych granic działek, fronty działek nieogrodzone;
- 5) dopuszcza się przebudowę segmentów budynku bez zmiany jego gabarytów i formy architektonicznej, zakazuje się nadbudowy oraz rozbudowy pojedynczych segmentów w istotny sposób zmieniający formę ciągu elewacji frontowych i dachów istniejących budynków mieszkalnych;
- 6) dopuszcza się rozbudowę segmentów skrajnych oraz części tylnej budynku wg zasady jednolitej dla wszystkich segmentów budynku;
- 7) dopuszcza się budowę garaży oraz budynków gospodarczych lub altan ogrodowych, po 1 budynku /działkę, jako budynków bliźniaczych po obu stronach bocznej granicy sąsiednich działek, w tylnej części tych działek z dojazdem od *ul. Prof. Kazimierza Piwarskiego*;
- 8) nakazuje się utrzymać istniejącą zabudowę, granice działek i szerokości frontów w istniejącym układzie zabudowy szeregowej; zakazuje się dokonywania podziałów dla wydzielania nowych działek pod budynki mieszkalne, wg granic działek na rysunku planu miejscowego;
- 9) obowiązującą linię zabudowy od linii rozgraniczającej *Prof. Władysława Tatarkiewicza* – utrzymać wg. lica istniejących segmentów budynków szeregowych; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla dopuszczanej rozbudowy segmentów skrajnych w odległości nie mniej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicę *Zamiejskiej* oraz wg rysunku planu *ulicy Prof. Józefa Kokota*; ustala się jako obowiązującą linię zabudowy dla garaży w odległości nie mniej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej *ul. Prof. Kazimierza Piwarskiego*;
- 10) nakaz utrzymania gabarytów, bryły, układu elewacji i formy wysokich dachów istniejącego szeregowego budynku mieszkalnego w sposób jednolity dla wszystkich segmentów budynku;
- 11) utrzymać liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynku mieszkalnego – 2 w tym poddasze użytkowe, dla budynków gospodarczych lub altan ogrodowych i garaży – 1.

15. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **16-MN**, położonego przy:

ul. Prof. Eugeniusza Romera nr: 1-3-5-7-9 i 11-13-15-17-19 (2x 5 segmentów szeregowych)

ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN**;
- 2) rodzaj zabudowy: istniejące 2 zespoły 5-segmentowych budynków szeregowych z segmentami mieszkalnymi usytuowanymi na wydzielonych działkach pod kątem ok. 30° do ulicy i z garażami wolnostojącymi bliźniaczymi dostępnymi od tylnej granicy działek;

- 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do frontów budynków od *ul. Prof. Eugeniusza Romera* - ulicy pieszo-jezdnej **KD-Y1**; dojazd do tyłów działek i garaży od *ul. Prof. Władysława Tatarkiewicza* - ulicy **KD-D3**;
 - 4) zagospodarowanie uzupełniające:
 - a) podjazdy do budynków i miejsca postojowe dla samochodów przed frontami budynków oraz dojścia od strony *ul. Prof. Eugeniusza Romera*; podjazdy do garaży od tyłu działek,
 - b) zieleń ogrodowa z małą architekturą oraz ogrodzenia bocznych i tylnych granic działek, fronty działek nieogrodzone;
 - 5) dopuszcza się przebudowę segmentów budynku bez zmiany jego gabarytów i formy architektonicznej, zakazuje się nadbudowy oraz rozbudowy pojedynczych segmentów w istotny sposób zmieniający formę ciągu elewacji frontowych i dachów istniejących budynków mieszkalnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę segmentów skrajnych oraz części tylnej segmentów budynku wg zasady jednolitej dla wszystkich segmentów;
 - 7) dopuszcza się budowę garaży oraz budynków gospodarczych lub altan ogrodowych, po 1 budynku /działkę, jako budynków bliźniaczych po obu stronach bocznej granicy sąsiednich działek, w tylnej części tych działek z dojazdem od *Prof. Władysława Tatarkiewicza*;
 - 8) nakazuje się utrzymać istniejącą zabudowę, granice działek i szerokości frontów w istniejącym układzie zabudowy szeregowej; zakazuje się dokonywania podziałów dla wydzielania nowych działek pod budynki mieszkalne; istniejąca szerokość działek budowlanych: działki środkowe - najmniejsza 6,0 m; działki skrajne – zróżnicowane, średnio od 10,0 –15,0 m, wg granic działek na rysunku planu miejscowego;
 - 9) obowiązującą linię zabudowy od linii rozgraniczającej *ul. Prof. Eugeniusza Romera* –utrzymać wg. lica istniejących segmentów budynków szeregowych; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla dopuszczonej rozbudowy segmentów skrajnych w odległości nie mniej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicy *Zamiejskiej* oraz nie mniej niż 6,0 m od *ulicy Prof. Józefa Kokota*; ustala się jako obowiązującą linię zabudowy dla garaży w istniejącej odległości nie mniej niż 2,0 m od linii rozgraniczającej ulicy *Prof. Władysława Tatarkiewicza*;
 - 10) nakazuje się utrzymanie gabarytów, bryły, układu elewacji i formy płaskich dachów istniejących segmentów szeregowych budynków mieszkalnych oraz garaży w sposób jednolity dla wszystkich segmentów budynku;
 - 11) nakazuje się utrzymać liczbę kondygnacji nadziemnych: dla segmentów budynku mieszkalnego – 2; dla budynków gospodarczych lub altan ogrodowych i garaży – 1;
 - 12) dopuszcza się, z pominięciem ustalenia pkt 11, równoczesną nadbudowę poddaszy użytkowych w 3- kondygnacji i dachów wysokich na segmentach szeregowego budynku mieszkalnego wg zasady jednolitej dla wszystkich segmentów budynku, zachowując warunki nadbudowy: poziom okapu na 2-kondygnacji, kalenice dachów prostopadłe do frontu segmentu, kąt pochylenia połaci do 35°, pokrycie dachu ceramiczne, oświetlenie poddasza okna połaciowe lub lukarny.
16. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **17-MN**, położonego przy:
- ul. Prof. Eugeniusza Romera* nr: 2-4-6; 8-10-12; (6 segmentów szeregowo-atrialnych),
ul. Prof. Stefana Banacha nr: 1-3-5; 7-9-11; (6 segmentów szeregowo-atrialnych),
ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN**;
 - 2) rodzaj zabudowy: istniejące 2 zespoły budynków szeregowo-atrialnych z garażami wbudowanymi, po 6 segmentów mieszkalnych w zespole.
 - 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do frontów budynków od *ul. Prof. Eugeniusza Romera* i od *ul. Prof. Stefana Banacha* - ulic pieszo-jezdnych **KD-Y1**;
 - 4) zagospodarowanie uzupełniające: podjazdy oraz dojścia do budynków, garaży i miejsca postojowe dla samochodów przed frontami budynków od strony obu ulic;
 - 5) dopuszcza się przebudowę segmentów budynku bez zmiany jego gabarytów i formy architektonicznej, zakazuje się nadbudowy oraz rozbudowy pojedynczych segmentów w istotny sposób zmieniający formę ciągu elewacji frontowych i dachów istniejących budynków mieszkalnych;

- 6) dopuszcza się rozbudowę skrajnych segmentów budynku wg zasady jednolitej i w sposób harmonizujący z bliźniaczym segmentem skrajnym;
 - 7) dopuszcza się budowę garaży lub altan ogrodowych, po 1 budynku /działkę, jako budynków bliźniaczych po obu stronach bocznej granicy sąsiednich skrajnych działek z wjazdem od ulic *Zamiejskiej* i *Prof. Józefa Kokota*;
 - 8) ustala się utrzymać istniejącą zabudowę, granice działek i szerokości frontów w istniejącym układzie zabudowy szeregowo-atrialnej, zakazuje się dokonywania podziałów dla wydzielenia nowych działek pod budynki mieszkalne; istniejąca szerokość działek budowlanych: działki środkowe - najmniejsza 12,0 m; działki skrajne – zróżnicowane, odpowiednio 24,0 i 28,0 m, wg granic działek na rysunku planu miejscowego;
 - 9) obowiązującą linię zabudowy od linii rozgraniczającej ulic *Prof. Eugeniusza Romera* i *Prof. Stefana Banacha* – utrzymać wg. lica frontów istniejących segmentów budynków szeregowo-atrialnych; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla dopuszczonej rozbudowy segmentów skrajnych oraz garaży w odległości nie mniej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicy *Zamiejskiej* oraz nie mniej niż 6,0 m od ulicy *Prof. Józefa Kokota*;
 - 10) nakazuje się utrzymanie gabarytów, bryły, układu elewacji i formy płaskich dachów istniejących segmentów szeregowo-atrialnych budynków mieszkalnych w sposób jednolity dla wszystkich segmentów budynku;
 - 11) nakazuje się utrzymać istniejącą ilość kondygnacji nadziemnych: dla segmentów budynku mieszkalnego do 2; dla garaży lub altan ogrodowych – 1;
 - 12) dopuszcza się, z pominięciem ustalenia pkt 11, kompleksową i równoczesną nadbudowę poddaszy użytkowych w 2 i 3- kondygnacji i dachów wysokich na segmentach szeregowo-atrialnego budynku mieszkalnego, ustaloną w projekcie wg zasady jednolitej dla wszystkich segmentów budynku, zachowując warunki nadbudowy: poziom okapu do 2-kondygnacji, kalenice dachów równoległe do frontu segmentu, kąt pochylenia połaci do 35°, pokrycie dachu ceramiczne, oświetlenie poddasza przez okna połaciowe lub lukarny.
17. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **18-MN**, położonego przy:
- ul. Prof. Stefana Banacha* nr: 2; 6-8-10; (4 segmenty szeregowo-atrialne),
ul. Prof. Tadeusza Kotarbińskiego nr: 1-3-5; 7-9-11; (6 segmentów szeregowo-atrialnych),
- ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN**;
 - 2) rodzaj zabudowy: istniejące 2 zespoły budynków szeregowo-atrialnych z garażami wbudowanymi, po 4 i 6 segmentów mieszkalnych w zespole;
 - 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do frontów budynków *ul. Prof. Stefana Banacha* – ulicy pieszo-jezdnej **KD-Y1** i od *ul. Prof. Tadeusza Kotarbińskiego* - ulicy **KD-D2**;
 - 4) zagospodarowanie uzupełniające:
 - a) podjazdy oraz dojścia do budynków, garaży i miejsca postojowe dla samochodów przed frontami budynków od strony obu ulic;
 - 5) dopuszcza się przebudowę segmentów budynku bez zmiany jego gabarytów i formy architektonicznej; zakazuje się nadbudowy oraz rozbudowy pojedynczych segmentów w istotny sposób zmieniający formę ciągu elewacji frontowych i dachów istniejących budynków mieszkalnych;
 - 6) dopuszcza się rozbudowę skrajnych segmentów budynku w sposób jednolity i harmonizujący z bliźniaczym segmentem skrajnym;
 - 7) dopuszcza się budowę garaży lub altan ogrodowych na działkach nr 65/127 i 65/128, oraz na skrajnych działkach przy ulicach *Zamiejskiej* i *Prof. Józefa Kokota*, po 1 budynku /działkę, jako budynków bliźniaczych po obu stronach bocznej granicy sąsiednich skrajnych działek z wjazdem od przyległych ulic;
 - 8) dopuszcza się na działkach nr 65/127 i 65/128 za zgodą właścicieli, budowę budynków typu szeregowo-atrialnego zachowujących cechy i parametry sąsiednich budynków istniejących oraz wydzielenie działek pod te budynki;
 - 9) ustala się utrzymać istniejącą zabudowę, granice działek i szerokości frontów w istniejącym układzie zabudowy szeregowo-atrialnej; zakazuje się dokonywania podziałów dla wydzielenia nowych działek pod budynki mieszkalne za wyjątkiem dopuszczenia określonego

w pkt 8; istniejąca szerokość działek budowlanych: działki środkowe - najmniejsza 12,0 m; działki skrajne – zróżnicowane, odpowiednio 21,0 i 29,0 m, wg granic działek na rysunku planu miejscowego;

- 10) obowiązującą linię zabudowy od linii rozgraniczającej ulic *Prof. Stefana Banacha* i *Prof. Tadeusza Kotarbińskiego* – utrzymać wg. lica frontów istniejących segmentów budynków szeregowo-atrialnych; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla dopuszczonej rozbudowy segmentów skrajnych oraz garaży w odległości nie mniej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicy *Zamiejskiej* oraz nie mniej niż 6,0 m od ulicy *Prof. Józefa Kokota*;
- 11) nakazuje się utrzymanie gabarytów, bryły, układu elewacji i formy płaskich dachów istniejących segmentów szeregowo-atrialnych budynków mieszkalnych w sposób jednolity dla wszystkich segmentów budynku;
- 12) nakazuje się utrzymać liczbę kondygnacji nadziemnych: dla segmentów budynku mieszkalnego – 2; dla altan ogrodowych i garaży – 1;
- 13) dopuszcza się, z pominięciem ustalenia pkt 11, równoczesną nadbudowę poddaszy użytkowych w 3- kondygnacji i dachów wysokich na segmentach szeregowo-atrialnego budynku mieszkalnego wg zasady jednolitej dla wszystkich segmentów budynku, zachowując warunki nadbudowy: poziom okapu na 2-kondygnacji, kalenice dachów równoległe do frontu segmentu, kąt pochylenia połaci do 35°, pokrycie dachu ceramiczne, oświetlenie poddasza okna połaciowe lub lukarny.

18. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **19-MN**, położonego przy:

ul. Prof. S Kolbuszewskiego nr: 1-3-5-7-9; 11-13-15-17-19; (2 x 5 segmentów szeregowych),

ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN**;
- 2) rodzaj zabudowy: istniejące 2 zespoły 5-segmentowych budynków szeregowych z segmentami mieszkalnych usytuowanymi na wydzielonych działkach pod kątem ok. 30° do ulicy i z garażami wolnostojącymi bliźniaczymi i szeregowymi dostępnymi od tylnej granicy działek;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do frontów działek i budynków *ul. Prof. S Kolbuszewskiego* - ulicy **KD-D2**; dojazd do tyłów działek i garaży *ul. Prof. Tadeusza Kotarbińskiego* – ulicy **KD-D2**;
- 4) zagospodarowanie uzupełniające:
 - a) podjazdy do budynków i miejsca postojowe dla samochodów przed frontami budynków oraz dojścia od strony *ul. Prof. S Kolbuszewskiego*; podjazdy do garaży od tyłu działek,
 - b) zieleń ogrodowa z małą architekturą oraz ogrodzenia frontowych, bocznych i częściowo tylnych granic działek; tyły działek ogrodzone na odcinkach pomiędzy garażami;
- 5) dopuszcza się przebudowę segmentów budynku bez zmiany jego gabarytów i formy architektonicznej, zakazuje się nadbudowy oraz rozbudowy pojedynczych segmentów w istotny sposób zmieniający formę ciągu elewacji frontowych i dachów istniejących budynków mieszkalnych;
- 6) dopuszcza się rozbudowę segmentów skrajnych oraz części tylnej segmentów budynku wg zasady jednolitej dla wszystkich segmentów;
- 7) dopuszcza się budowę garaży po 2 budynki /działkę lub altan ogrodowych, jako budynków bliźniaczych usytuowanych w tylnej części działek po obu stronach bocznej granicy sąsiednich działek, z dojazdem od *ul. Prof. Tadeusza Kotarbińskiego*; zakazuje się dobudowy garaży do granic terenu stacji transformatorowej oznaczonej symbolem 2-E;
- 8) nakazuje się utrzymać istniejącą zabudowę, granice działek i szerokości frontów w istniejącym układzie zabudowy szeregowej; zakazuje się dokonywania podziałów dla wydzielania nowych działek pod budynki mieszkalne; istniejąca szerokość działek budowlanych: działki środkowe - najmniejsza 6,0 m; działki skrajne – zróżnicowane, średnio od 10,0 – 20,0 i 28,0 m, wg granic działek na rysunku planu miejscowego;
- 9) obowiązującą linię zabudowy od linii rozgraniczającej *ul. Prof. S Kolbuszewskiego* – utrzymać wg. lica istniejących segmentów budynków szeregowych; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla dopuszczonej rozbudowy segmentów skrajnych w odległości nie mniej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicy *Zamiejskiej* oraz nie mniej niż 6,0 m od *ulicy Prof.*

Józefa Kokota; ustala się jako obowiązującą linię zabudowy dla nowych garaży w istniejącej odległości nie mniej niż 2,0 m od linii rozgraniczającej ulicy *ul. Prof. Tadeusza Kotarbińskiego*;

- 10) dopuszcza się dla zespołu istniejących garaży na działkach budynków nr 11 – 19, utrzymać linię zabudowy w tylnej granicy działek;
- 11) nakazuje się utrzymanie gabarytów, bryły, układu elewacji i formy płaskich dachów istniejących segmentów szeregowych budynków mieszkalnych oraz garaży w sposób jednolity dla wszystkich segmentów budynku;
- 12) nakazuje się utrzymać liczbę kondygnacji nadziemnych: dla segmentów budynku mieszkalnego – 2; dla altan ogrodowych i garaży – 1;
- 13) dopuszcza się, z pominięciem ustalenia pkt 11, równoczesną nadbudowę poddaszy użytkowych w 3- kondygnacji i dachów wysokich na segmentach szeregowego budynku mieszkalnego wg zasady jednolitej dla wszystkich segmentów budynku - zachowując warunki nadbudowy: poziom okapu na 2-kondygnacji, kalenice dachów prostopadłe do frontu segmentu, kąt pochylenia połaci do 35°, pokrycie dachu ceramiczne, oświetlenie poddasza okna połaciowe lub lukarny jednakowe na wszystkich segmentach.

19. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **20-MN**, położonego przy:

ul. Prof. S Kolbuszewskiego nr: 2-4-6; 8-10-12; (6 segmentów szeregowo-atryalnych),

ul. Prof. Stanisława Kulczyńskiego nr: 1-3-5; 7-9-11; (6 segmentów szeregowo-atryalnych),

ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN**;
- 2) rodzaj zabudowy: istniejące 2 zespoły budynków szeregowo-atryalnych z garażami wbudowanymi, po 6 segmentów mieszkalnych w zespole;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do frontów budynków *ul. Prof. S Kolbuszewskiego* ulicy **KD-D2** i od *ul. Prof. Stanisława Kulczyńskiego* – ulicy pieszo-jezdnej **KD-Y1**;
- 4) zagospodarowanie uzupełniające: podjazdy oraz dojścia do budynków, garaży i miejsca postojowe dla samochodów przed frontami budynków od strony obu ulic;
- 5) dopuszcza się przebudowę segmentów budynku bez zmiany jego gabarytów i formy architektonicznej, zakazuje się nadbudowy oraz rozbudowy pojedynczych segmentów w istotny sposób zmieniający formę ciągu elewacji frontowych i dachów istniejących budynków mieszkalnych;
- 6) dopuszcza się rozbudowę skrajnych segmentów budynku w sposób jednolity i harmonizujący z bliźniaczym segmentem skrajnym;
- 7) dopuszcza się budowę garaży lub altan ogrodowych, po 1 budynku /działkę, jako budynków bliźniaczych po obu stronach bocznej granicy sąsiednich skrajnych działek z wjazdem od ulic *Zamiejskiej* i *Prof. Józefa Kokota*;
- 8) nakazuje się utrzymać istniejącą zabudowę, granice działek i szerokości frontów w istniejącym układzie zabudowy szeregowo-atryalnej, zakazuje się dokonywania podziałów dla wydzielania nowych działek pod budynki mieszkalne; istniejąca szerokość działek budowlanych: działki środkowe - najmniejsza 12,0 m; działki skrajne – zróżnicowane, odpowiednio 20,0 i 30,0 m, wg granic działek na rysunku planu miejscowego;
- 9) obowiązującą linię zabudowy od linii rozgraniczającej ulic *Prof. S Kolbuszewskiego* i *Prof. Stanisława Kulczyńskiego* – utrzymać wg. lica frontów istniejących segmentów budynków szeregowo-atryalnych; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla dopuszczonej rozbudowy segmentów skrajnych oraz garaży w odległości nie mniej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej ulicy *Zamiejskiej* oraz nie mniej niż 6,0 m od ulicy *Prof. Józefa Kokota*;
- 10) nakazuje się utrzymanie gabarytów, bryły, układu elewacji i formy płaskich dachów istniejących segmentów szeregowych budynków mieszkalnych oraz garaży w sposób jednolity dla wszystkich segmentów budynku;
- 11) nakazuje się utrzymać liczbę kondygnacji nadziemnych: dla segmentów budynku mieszkalnego – 2; dla altan ogrodowych i garaży – 1;
- 12) dopuszcza się, z pominięciem ustalenia pkt 10, równoczesną nadbudowę poddaszy użytkowych w 3 - kondygnacji i dachów wysokich na segmentach szeregowo-atryalnego

budynku mieszkalnego wg zasady jednolitej dla wszystkich segmentów budynku, zachowując warunki nadbudowy: poziom okapu na 2 - kondygnacji, kalenice dachów równoległe do frontu segmentu, kąt pochylenia połaci do 35°, pokrycie dachu ceramiczne, oświetlenie poddasza okna połaciowe lub lukarny.

20. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **21-MN**, położonego przy:

- ul. Prof. Stanisława Kulczyńskiego nr: 6 ;* (1 segment w zespole szeregowo-atrialnym),
- ul. Zamiejskiej nr: 2-4- ;* (2 segmenty w zespole szeregowo-atrialnym),
- ul. Prof. Józefa Kokota nr: 3;* (1 segment w zespole szeregowo-atrialnym),

oraz oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **22-MN**, położonego przy:

- ul. Zamiejskiej nr: 10-12* (2 segmenty w zespole szeregowo-atrialnym),

ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN;**
- 2) rodzaj zabudowy: istniejące segmenty w 2 zespołach budynków szeregowo-atrialnych z garażami wbudowanymi, odpowiednio 4 i 2 segmenty mieszkalne w zespole;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do frontów budynków *ul. Prof. Stanisława Kulczyńskiego* - ulicy pieszo-jezdnej KD-Y1, od *ul. Zamiejskiej* - ulicy **KD-D1** i od *ul. Prof. Józefa Kokota* - ulicy **KD-L2;**
- 4) zagospodarowanie uzupełniające: podjazdy oraz dojścia do budynków, garaży i zalecane miejsca postojowe dla samochodów na działkach lub przed frontami budynków;
- 5) dopuszcza się przebudowę segmentów budynku bez zmiany jego gabarytów i formy architektonicznej, zakazuje się nadbudowy oraz rozbudowy pojedynczych segmentów w istotny sposób zmieniający formę ciągu elewacji frontowych i dachów istniejących budynków mieszkalnych;
- 6) dopuszcza się rozbudowę skrajnych segmentów budynku w sposób jednolity i harmonizujący z sąsiadującymi segmentami;
- 7) dopuszcza się nadbudowę dachów i kondygnacji poddasza mieszkalnego w sposób jednolity dla całego zespołu zabudowy szeregowo-atrialnej, w takim przypadku w projekcie architektoniczno-budowlanym należy opracować i przedstawić rozwinięcia elewacji i przekroje wyjaśniające zasadę nadbudowy dachu wysokiego;
- 8) dopuszcza się budowę garaży lub altan ogrodowych na działkach *nr 65/82, 65/83 i 65/84* oraz *nr 76/42*, tj. na skrajnych działkach przy ulicach *Zamiejskiej* i *Prof. Józefa Kokota*, po 1 budynku /działkę, jako budynków przybudowanych, wolnostojących lub bliźniaczych po obu stronach bocznej granicy sąsiednich skrajnych działek z wjazdem od ww. ulic;
- 9) ustala się utrzymać istniejącą zabudowę, granice działek i szerokości frontów w istniejącym układzie zabudowy szeregowo-atrialnej, zakazuje się dokonywania podziałów dla wydzielenia nowych działek pod budynki mieszkalne; istniejąca szerokość działek budowlanych: działki środkowe - najmniejsza 12,0 m; działki skrajne – zróżnicowane, odpowiednio 21,0 i 34,0 m, wg granic działek na rysunku planu miejscowego;
- 10) obowiązującą linię zabudowy od linii rozgraniczającej ulic *Prof. Stanisława Kulczyńskiego* i *Zamiejskiej* – utrzymać wg. lica frontów istniejących segmentów budynków szeregowo-atrialnych; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla dopuszczonej rozbudowy segmentów skrajnych oraz garaży w odległości nie mniej niż 4,0 m od linii rozgraniczającej ulic *Zamiejskiej* oraz nie mniej niż 6,0 m od ulicy *Prof. Józefa Kokota;*
- 11) nakazuje się utrzymanie gabarytów, bryły, układu elewacji i formy płaskich dachów istniejących segmentów szeregowo-atrialnych budynków mieszkalnych wg zasady jednolitej dla wszystkich segmentów budynku;
- 12) nakazuje się utrzymać istniejącą ilość kondygnacji nadziemnych: dla segmentów budynku mieszkalnego do 2; dla altan ogrodowych i garaży – 1;
- 13) dopuszcza się, z pominięciem ustalenia pkt 11, kompleksową równoczesną nadbudowę poddaszy użytkowych w 2 i 3- kondygnacji i dachów wysokich na segmentach szeregowo-atrialnego budynku mieszkalnego na terenach 21-MN, 22-MN i 5-MN(U), ustaloną w projekcie wg zasady jednolitej dla wszystkich segmentów budynku, zachowując warunki nadbudowy: poziom okapu do 2-kondygnacji, kalenice dachów równoległe do frontu segmentu, kąt

pochylenia połaci do 35°, pokrycie dachu ceramiczne, oświetlenie poddasza przez okna połaciowe lub lukarny.

21. Dla terenu istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **23-MN**, położonego przy:

ul. Zamiejskiej nr: 5; ul. Ks. Bolesława Domańskiego nr: 32,

ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN;**
- 2) rodzaj zabudowy: istniejące 2 budynki wolnostojące z dachami wysokimi dwuspadowymi z garażami wbudowanymi oraz 1 działka niezabudowana nr 65/24 z frontem od *ul. Prof. Józefa Kokota;*
- 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do frontu działki nr 65/23 od *ul. Zamiejskiej* - ulicy **KD-D1**; dojazd do frontu działki nr 65/24 i 65/25 od *ul. Prof. Józefa Kokota* - ulicy **KD-L2**;
- 4) zagospodarowanie uzupełniające: podjazdy oraz dojścia do budynków, garaże i miejsca postojowe dla samochodów na działkach budynków, altany, ogrodzenia, brama i furtka;
- 5) ustala się utrzymać istniejącą zabudowę, granice działek i szerokości frontów w istniejącym układzie dla rodzaju zabudowy wolnostojącej, wg granic działek na rysunku planu miejscowego;
- 6) ustala się przeznaczenie pod budowę budynku jednorodzinnego wolnostojącego działki nr 65/24;
- 7) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków istniejących;
- 8) dopuszcza się budowę i przebudowę budynków gospodarczych lub garaży, w ilości 1 budynek /działkę, jako parterowego budynku wolnostojącego lub bliźniaczego po obu stronach bocznej i tylnej granicy sąsiednich działek usytuowanego w tylnej części działki;
- 9) dopuszcza się liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu wysokim symetrycznym; dla budynków gospodarczych, garaży lub altan ogrodowych – 1 kondygnacja, dachy dwu lub czterospadaowe, uwzględniające przylegającą zabudowę sąsiedzką oraz nawiązujące formą do dachów na budynku mieszkalnym;
- 10) ustala się przy przebudowie, rozbudowie istniejących budynków mieszkalnych zachowanie linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje i poddasze mieszkalne, wysokość całkowita do 10,0 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej, przy rozbudowie – do 12,0 m,
 - c) dach wysoki, symetryczny, dwuspadowy o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działek przy *ul. Prof. Józefa Kokota,*
 - d) okap dachu głównego na wysokości okapów dachów istniejących na istniejących budynkach sąsiednich, lecz nie wyżej niż do 7,0 m,
 - e) wskaźnik zabudowania działki do 0,30,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,50,
 - g) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 8; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym;
- 11) ustala się dla nowego budynku mieszkalnego na niezabudowanej działce nr 65/24, zachowanie linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku - 2 kondygnacje i poddasze mieszkalne, do 10 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej – do 12,0 m,
 - c) forma dachu: wysoki, symetryczny, dwuspadowy, o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - równoległa do frontu działki przy *ul. Prof. Józefa Kokota;* *kąt pochylenia połaci do 40° – zaleca się zachować kąt pochylenia wg dachów sąsiednich budynków istniejących,*
 - d) okap dachu głównego na wysokości do 7,0 m, – *zaleca się zachować poziom okapu wg poziomów okapów dachów sąsiednich budynków istniejących na terenie 23-MN,*
 - e) wskaźnik zabudowania działki do 0,30,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,50,

- g) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 8; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym.

§ 31. Określa się ustalenia szczegółowe dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczonych symbolem **MN(U)**, dotyczące wyodrębnionych terenów:

1. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1-MN(U)**, położonego przy *ul. Ks. Bolesława Domańskiego nr: 66 i 66a*,

ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MN(U)**;
- 2) rodzaj użytkowania i zabudowy: teren zabudowany segmentem mieszkalnego budynku bliźniaczego na działce nr 222/1 i budynkiem usługowym z lokalami użytkowymi na działce nr 222/2, przeznaczony pod wnioskowaną zabudowę rodzaju MN(U);
- 3) zagospodarowanie uzupełniające: podjazdy oraz dojścia do budynku mieszkalnego i usługowego, garaż dla mieszkańców, miejsca postojowe dla samochodów osobowych mieszkańców i klientów usług wg ustalonych w planie wskaźników w granicach działki, ogrodzenie, bramy i furtki;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do istniejącego terenu od *ul. 10. Sudeckiej Dywizji Zmechanizowanej* - ulicy **KD-L1** istniejącym zjazdem; dojścia od *ul. Ks. Bolesława Domańskiego* i od *ul. 10. Sudeckiej Dywizji Zmechanizowanej*;
- 5) ustala się utrzymać istniejące granice i szerokości frontów terenu, przeznaczonego dla rodzaju zabudowy mieszkaniowej z usługami, wg linii rozgraniczających działek określonych na rysunku planu miejscowego;
- 6) ustala się przeznaczenie terenu pod utrzymanie lub przebudowę 1 istniejącego segmentu budynku bliźniaczego, usytuowanego na działce *nr 222/1* przybudowanego do segmentu budynku bliźniaczego na działce *nr 222* oraz istniejącego budynku usługowego z lokalami użytkowymi na działce *nr 222/2*; dopuszcza się rozbudowę budynku usługowego, jako budynku parterowego, wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego;
- 7) ustala się liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym w dachu wysokim symetrycznym; dla budynku usługowego, garażu – 1 kondygnacja, dach dwuspadowy, uwzględniające przylegającą zabudowę sąsiedzką oraz nawiązujące formą do dachu na budynku mieszkalnym;
- 8) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków istniejących; zakazuje się nadbudowy;
- 9) ustala się dla nowych i przebudowywanych budynków na działce MN(U), zachowanie linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość segmentu bliźniaczego budynku mieszkalnego: zachować istniejącą, tj. do 2 kondygnacji wraz z poddaszem mieszkalnym, wysokość całkowita do 12,0 m; wysokość budynku usługowego oraz garażu przybudowanego: zachować istniejącą, tj. - 1 kondygnacja, wysokość całkowita do 5,0 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej: budynku mieszkalnego zachować istniejącą; budynku usługowego – do 20,0 m,
 - c) forma dachu – nakazuje się utrzymanie jednolitej wysokości i formy dachu z segmentem bliźniaczym budynku *ul. Ks. Bolesława Domańskiego nr: 64* na terenie 1-MN, tj.: dach wysoki, symetryczny, dwuspadowy, o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica budynku mieszkalnego równoległa do frontu działki przy *ul. Ks. Bolesława Domańskiego*; kalenica budynku usługowego do *ul. 10. Sudeckiej Dywizji Zmechanizowanej*, kąt pochylenia połaci dachów: budynku mieszkalnego ok 45°; budynku usługowego – do 40°, zaleca się zachować kąt pochylenia dachu wg stanu istniejącego,
 - d) okapy dachów: budynku mieszkalnego – zachować istniejący poziom; budynku usługowego na wysokości do 3,5 m,
 - e) wskaźnik zabudowania działek do 0,45,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,30,

- g) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku usługowego; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku usługowym;
- 10) należy respektować ustalenia szczegółowe ochrony konserwatorskiej dla budynków mieszkalnych przy: *ul. Ks. Bolesława Domańskiego nr 48-50; 52-54; 56-58; 60-62; 64-66; tj. 5 budynków bliźniaczych z lat 20. - 30. XX w.*, określone w paragrafie **10** rozdziału 5 działu II niniejszej uchwały;
- 11) należy respektować zasady ochrony konserwatorskiej dla terenu 1-MN(U), położonego w strefie ochrony konserwatorskiej „B” określone w paragrafie **11** rozdziału 5 działu II niniejszej uchwały.

2. Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2-MN(U)**, położonego przy *ul. Słowiańskiej nr: 2*, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MN(U)**;
- 2) rodzaj użytkowania i zabudowy: teren zabudowany budynkiem mieszkalnym i gospodarczym przeznaczony pod planowaną zabudowę rodzaju MN(U) na działce nr 170;
- 3) zagospodarowanie uzupełniające: podjazdy oraz dojścia do budynku mieszkalnego i nowego usługowego, garaż dla mieszkańców, miejsca postojowe dla samochodów osobowych mieszkańców i klientów usług wg ustalonych w planie wskaźników w granicach działki, ogrodzenie, brama i furtka,
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do istniejącej działki od *ul. Słowiańskiej* - ulicy **KD-D2** istniejącym zjazdem; dojścia od *ul. Słowiańskiej* i od *ul. 10. Sudeckiej Dywizji Zmechanizowanej*;
- 5) ustala się utrzymać istniejące granice i szerokości frontu działki, przeznaczonej dla rodzaju zabudowy mieszkaniowej z usługami, wg linii rozgraniczających określonych na rysunku planu miejscowego;
- 6) ustala się przeznaczenie terenu działki pod przebudowę rozbudowę lub nadbudowę 1 istniejącego budynku jednorodzinnego wolnostojącego, przybudowanego do granicy działki *nr 171*, dopuszcza się budowę budynku usługowego i garażu, w ilości 1 budynek/działkę, jako wolnostojącego lub przybudowanego parterowego budynku z lokalami usługowymi;
- 7) ustala się liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym w dachu wysokim symetrycznym; dla budynku usługowego, garażu lub altany ogrodowej – 1 kondygnacja, dachy dwu lub czterospadaowe, uwzględniające przylegającą zabudowę sąsiedzką oraz nawiązujące formą do dachów na budynku mieszkalnym;
- 8) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków istniejących;
- 9) ustala się dla nowych i przebudowywanych budynków na działce MN(U), zachowanie linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji wraz z poddaszem mieszkalnym, wysokość całkowita do 12,0 m,
 - b) wysokość budynku usługowego lub garażu, przybudowanego - 1 kondygnacja, wysokość całkowita do 5,0 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej: budynku mieszkalnego – do 12,0 m; usługowego – do 12,0 m,
 - d) forma dachu: wysoki, symetryczny, dwuspadowy, o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica: budynku mieszkalnego równoległa do frontu działki przy *ul. Słowiańskiej*; budynku usługowego do *ul. 10. Sudeckiej Dywizji Zmechanizowanej*; kąt pochylenia połaci dachów do 40° – zaleca się zachować kąt pochylenia wg dachów sąsiednich budynków istniejących,
 - e) okapy dachów: budynku mieszkalnego i usługowego na wysokości do 4,5 m,
 - f) wskaźnik zabudowania działki do 0,45,
 - g) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,30,

- h) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego lub usługowego; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym.

3. Dla terenu planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami obejmującego 5 nowych działek budowlanych, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3-MN(U)**, położonego przy *ul. Dalekiej*, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MN(U)**;
- 2) rodzaj użytkowania: teren przeznaczony pod planowaną zabudowę rodzaju MN(U), wydzielony na części działki nr 96/7 stanowiącej obecnie użytek rolny PsVI oraz grunt Ba;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do planowanych 5 działek niezabudowanych ulicą od *ul. Dalekiej* - ulicy pieszo-jezdnej **KD-Y2**, nowymi zjazdami;
- 4) zagospodarowanie uzupełniające: podjazdy oraz dojścia do budynków mieszkalnych i usługowych, garaże dla mieszkańców, miejsca postojowe dla samochodów mieszkańców i klientów usług w granicach działek, altany, ogrodzenia, brama i furtka;
- 5) ustala się wyznaczyć granice działek o orientacyjnej długości 27,0 m i szerokości frontów ok. 19,5 m w planowanym układzie dla rodzaju zabudowy wolnostojącej z usługami, nowe podziały dokonywać wg orientacyjnych linii rozgraniczających określonych na rysunku planu miejscowego;
- 6) ustala się na 5 wydzielonych działkach przeznaczenie terenu pod budowę 5 nowych budynków jednorodzinnych wolnostojących z lokalami usługowymi wbudowanymi lub przybudowanymi, dopuszcza się budowę i przebudowę budynków gospodarczych lub garaży, w ilości 1 budynek/działkę, jako parterowego budynku wolnostojącego lub bliźniaczego po obu stronach bocznej lub tylnej granicy sąsiednich działek usytuowanego w tylnej części działki;
- 7) ustala się liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu wysokim symetrycznym; dla przybudowanych budynków usługowych, garaży lub altan ogrodowych – 1 kondygnacja, dachy dwu lub czterospadaowe, uwzględniające przylegającą zabudowę sąsiedzką oraz nawiązujące formą do dachów na budynku mieszkalnym;
- 8) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków istniejących;
- 9) ustala się dla nowych budynków na planowanych niezabudowanych działkach MN(U), zachowanie linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego - 3 kondygnacje i poddasze mieszkalne, wysokość całkowita do 12,0 m,
 - b) wysokość budynku usługowego lub garażu, przybudowanego - 1 kondygnacja, wysokość całkowita do 6,0 m,
 - c) szerokość elewacji frontowej: budynku mieszkalnego – do 12,0 m;
 - d) forma dachu: wysoki, symetryczny, dwuspadowy, o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica równoległa do frontu działek przy *ul. Dalekiej*; *kąt pochylenia połaci do 40° – zaleca się zachować kąt pochylenia wg dachów sąsiednich budynków istniejących*,
 - e) okap dachu głównego na wysokości do 7,0 m, – *zaleca się zachować poziomy okapu wg poziomów okapów dachów sąsiednich budynków projektowanych na terenie 10-MN i 11-MN*,
 - f) wskaźnik zabudowania działki do 0,45,
 - g) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,30,
 - h) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym.

4. Dla terenu istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4-MN(U),(KY),(KX)**, obejmującego

1 zabudowaną i 4 nowe działki, położonego przy *ul. Zamiejskiej nr 7, na działkach niezabudowanych nr 65/26, 65/27 i 66/8, oraz sąsiednich,*

ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MN(U),(KY),(KX);**
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **ciąg pieszo-jezdny (KY)**, na działce nr 65/28 z istniejącym wjazdem bezpośrednim z *ul. Ks. Bolesława Domańskiego - ulicy KD-Z* oraz **ciąg pieszy (KX)**, wydzielony na działce nr 66/8 pomiędzy ulicami *ul. Ks. Bolesława Domańskiego* i *ul. Zamiejską*;
- 3) rodzaj zabudowy: istniejący 1 budynek wolnostojący z dachem wysokim czterospadowym złożonym, z garażami wbudowanym i wolnostojącym na działce nr 66/7 oraz 3 działki niezabudowane *nr 65/26, 65/27 i 66/8* pod zabudowę rodzaju MN(U);
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do działki zabudowanej nr 76/7 oraz do działki niezabudowanej *nr 65/26* od *ul. Zamiejskiej* - ulicy **KD-D1**; dojazd do działek niezabudowanych *nr 66/8* od *ul. Zamiejskiej* oraz z *ciągu pieszo-jezdnego* od *ul. Ks. Bolesława Domańskiego* - ulicy **KD-Z**, istniejącym zjazdem;
- 5) zagospodarowanie uzupełniające: podjazdy oraz dojścia do budynków mieszkalnego i usługowego, garaże dla mieszkańców, miejsca postojowe dla samochodów mieszkańców i klientów usług wg ustalonych w planie wskaźników w granicach działek nowej zabudowy; altany, ogrodzenia z brama i furtką;
- 6) ustala się utrzymać granice działek i szerokości frontów w istniejącym układzie dla rodzaju zabudowy wolnostojącej z usługami, nowe podziały dokonywać wg orientacyjnych linii rozgraniczających określonych na rysunku planu miejscowego;
- 7) ustala się przeznaczenie terenu pod budowę nowych 4 budynków jednorodzinnych wolnostojących z lokalami usługowymi wbudowanymi lub przybudowanymi na działkach *nr 65/26, 65/27 i 66/8*;
- 8) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków istniejących;
- 9) dopuszcza się budowę i przebudowę budynków gospodarczych lub garaży, w ilości 1 budynek/działkę, jako parterowego budynku wolnostojącego lub bliźniaczego po obu stronach bocznej lub tylnej granicy sąsiednich działek usytuowanego w tylnej części działki;
- 10) dopuszcza się liczbę kondygnacji nadziemnych: dla budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe w dachu wysokim symetrycznym; dla budynków gospodarczych, garaży lub altan ogrodowych – 1 kondygnacja, dachy dwu lub czterospadowe, uwzględniające przylegającą zabudowę sąsiedzką oraz nawiązujące formą do dachów na budynku mieszkalnym;
- 11) ustala się przy przebudowie, rozbudowie istniejących budynków zachowanie następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje i poddasze mieszkalne, wysokość całkowita do 10,0 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej: budynku mieszkalnego przy rozbudowie – do 12,0 m; łącznie z częścią dobudowaną – do 16,0 m,
 - c) dach wysoki, symetryczny, dwu- lub czterospadowy o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; kalenica główna - prostopadła do frontu działki przy *ul. Zamiejskiej*,
 - d) okap dachu głównego na wysokości okapów dachów istniejących na istniejących budynkach sąsiednich, lecz nie wyżej niż do 7,0 m,
 - e) wskaźnik zabudowania działki do 0,45,
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,30,
 - g) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 9; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym;
- 12) ustala się dla nowych budynków na niezabudowanych działkach *nr 65/26, 65/27 i 66/8*, zachowanie linii zabudowy wg rysunku planu oraz następujących parametrów zabudowy:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego - 2 kondygnacje i poddasze mieszkalne, wysokość całkowita do 12,0 m,
 - b) wysokość budynku usługowego lub garażu, przybudowanego - 1 kondygnacja, wysokość całkowita do 6,0 m,

- c) szerokość elewacji frontowej: budynku mieszkalnego – do 12,0 m; łącznie z częścią dobudowaną usługową lub garażem – do 16,0 m z zachowaniem odległości od granic działki,
- d) forma dachu: wysoki, symetryczny, dwuspadowy, o pokryciu ceramicznym w kolorze czerwono-brązowym; równoległa do frontu działek przy ciągu pieszo-jezdnym i prostopadła do *ul. Zamiejskiej*; *kąt pochylenia połaci do 40° – zaleca się zachować kąt pochylenia wg dachów sąsiednich budynków istniejących*,
- e) okap dachu głównego na wysokości do 7,0 m, – *zaleca się zachować poziom okapu wg poziomów okapów dachów sąsiednich budynków projektowanych na terenie 4-MN(U)*,
- f) wskaźnik zabudowania działki do 0,45,
- g) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,30,
- h) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego, albo w budynku wolnostojącym wg ustaleń pkt 9; dach na budynku garażu odpowiadający formą i rodzajem pokrycia dachowi na budynku mieszkalnym.

5. Dla terenu istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **5-MN(U)**, obejmującego 3 zabudowane i 1 niezabudowaną działkę, położonego przy *ul. Zamiejskiej nr 6; 8; ul. Prof. Stanisława Kulczyńskiego nr: 2 oraz na działce niezabudowanej nr 65/85*,

ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami MN(U).(KY).(KX)**;
- 2) rodzaj zabudowy: istniejący 3 budynki szeregowo-atrialne z dachami płaskimi, z garażami wbudowanym oraz 1 działka niezabudowana *nr 65/85* pod zabudowę rodzaju MN(U);
- 3) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do działek zabudowanych *nr 65/87 i 65/89* od *ul. Zamiejskiej* - ulicy **KD-D1**, do działki zabudowanej *nr 65/88* oraz działki niezabudowanej *nr 65/85* od *ul. Prof. Stanisława Kulczyńskiego* - ulicy pieszo-jezdnej **KD-Y1**, istniejącymi zjazdami;
- 4) zagospodarowanie uzupełniające: podjazdy oraz dojścia do budynków mieszkalnego i usługowego (kiosk na działce *nr 65/89*), garaże wbudowane, miejsca postojowe dla samochodów mieszkańców i klientów usług - wg ustalonych w planie wskaźników w granicach działek nowej zabudowy; ogrodzenia, brama i furtka;
- 5) ustala się utrzymać istniejącą zabudowę, granice działek i szerokości frontów w istniejącym układzie dla rodzaju zabudowy szeregowo-atrialnej z usługami, wg linii rozgraniczających określonych na rysunku planu miejscowego;
- 6) dopuszcza się przebudowę segmentów budynku bez zmiany jego gabarytów i formy architektonicznej; zakazuje się nadbudowy oraz rozbudowy pojedynczych segmentów w istotny sposób zmieniających formę ciągu elewacji frontowych i dachów istniejących budynków mieszkalnych;
- 7) dopuszcza się rozbudowę skrajnych segmentów budynku w sposób jednolity i harmonizujący z sąsiadującymi segmentami;
- 8) ustala się przeznaczenie terenu na działkach *nr 65/85 i 65/88* pod budowę nowego budynku mieszkalnego z lokalem użytkowym wbudowanym lub budynku usługowego, przybudowanego do istniejącego budynku na działce *nr 65/88* za zgodą właściciela działki, jako budynku nawiązującego do cech i parametrów sąsiednich istniejących budynków szeregowo-atrialnych;
- 9) nakazuje się utrzymać zabudowę, granice działek i szerokości frontów w istniejącym układzie zabudowy szeregowo-atrialnej, zakazuje się dokonywania podziałów dla wydzielania nowych działek pod budynki mieszkalne za wyjątkiem dopuszczenia określonego w pkt 8; istniejąca szerokość działek budowlanych: działki środkowe - najmniejsza 12,0, pozostałe działki szerokość zróżnicowana wg granic działek na rysunku planu miejscowego;
- 10) obowiązującą linię zabudowy od linii rozgraniczającej ulic *Zamiejskiej i ul. Prof. Stanisława Kulczyńskiego* – utrzymać w odległości wg. lica frontów istniejących segmentów budynków szeregowo-atrialnych oraz oznaczeń i wymiarów na rysunku planu miejscowego; dopuszcza się mniejszą odległość nowej zabudowy od linii rozgraniczającej *ul. Prof. Stanisława Kulczyńskiego* lecz nie mniej niż 4,0 m za zgodą zarządcy tej ulicy;

- 11) nakazuje się utrzymanie gabarytów, bryły, układu elewacji i formy płaskich dachów istniejących segmentów szeregowo-atryalnych budynków mieszkalnych w sposób jednolity dla wszystkich segmentów budynku;
- 12) nakazuje się utrzymać liczbę kondygnacji nadziemnych: dla segmentów budynku mieszkalnego do 2; dla garaży lub altan ogrodowych – 1;
- 13) dopuszcza się, z pominięciem ustalenia pkt 11, równoczesną nadbudowę poddaszy użytkowych w 3-kondygnacji i dachów wysokich na segmentach szeregowo-atryalnego budynku mieszkalnego wg zasady jednolitej dla wszystkich segmentów budynku w ciągu ulicy *Zamiejskiej* na terenach 21-MN, 22-MN i 5-MN(U), zachowując warunki nadbudowy:
 - a) poziom okapu: okap dachu głównego na wysokości krawędzi wieńczącej elewację frontową na istniejących budynkach sąsiednich, lecz nie wyżej niż do 7,0 m,
 - b) kalenice dachów równoległe do frontu segmentu, kąt pochylenia połaci do 35°, pokrycie dachu ceramiczne, oświetlenie poddasza okna połaciowe lub lukarny;
- 14) ustala się przy budowie, przebudowie, rozbudowie istniejących budynków zachowanie następujących parametrów zabudowy:
 - a) wskaźnik zabudowania działki do 0,55,
 - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,25,
 - c) dopuszcza się garaż do 2 stanowisk, wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego.

§ 32. Określa się ustalenia szczegółowe dla **terenów zabudowy usługowej**, oznaczonych symbolem – **U**, dotyczące wyodrębnionych terenów:

1. Dla terenu istniejącej zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1-U**, położonego przy *ul. Cichej nr: 4*, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania: ...

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa usługowa U**;
- 2) rodzaj zabudowy: istniejący wolnostojący, 1- kondygnacyjny budynek usługowy usytuowany na wydzielonych działkach *nr 151 i 152*;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu: od *ul. Cichej* – ulicy pieszo-jezdnej **KD-Y2** oraz z parkingu publicznego **1-KP** wjazdem istniejącym;
- 4) zagospodarowanie uzupełniające:
 - a) bezpośredni dojazd na parking wewnętrzny i plac dostawczy, utrzymać wg stanu istniejącego z *ul. Cichej*; dojazd frontowy bezpośrednio z ulicy j.w.,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące, w tym przyłącza infrastruktury technicznej, miejsca na kontenery do gromadzenia i segregacji odpadów, ogrodzenie, bramy i furtki;
- 5) zakaz nadbudowy budynku usługowego; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynku oraz zmianę formy dachu;
- 6) zakaz dokonywania podziałów dla wydzielienia nowych działek;
- 7) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej ulicę *Cichej* – utrzymać w obrysie frontu istniejącego budynku; od strony parkingu wg oznaczenia na rysunku planu;
- 8) należy stosować odpowiednie parametry i wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu i ilości miejsc postojowych dla samochodów na działce określone w **paragrafie 13** ust. 4 rozdziału 7 działu III niniejszej uchwały.

2. Dla terenu planowanej zabudowy usługowej obejmującego 3 nowe działki, położonego przy planowanej ulicy **KD-D7**, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2-U(ZI)**, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa usługowa U**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **zielen izolacyjna (ZI)**, obejmująca pas zieleni formowanej z krzewów zimozielonych o szerokości 5,0m, zapewniający ochronę akustyczną i optyczną dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 3) rodzaj zabudowy: planowane wolnostojące, 1 - 2 kondygnacyjne budynki usługowe, usytuowane na 3 wydzielonych działkach o orientacyjnych wymiarach 45,0 x 31,0 m;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu: od planowanej ulicy **KD-D4** wraz z parkingami publicznymi i wjazdami;

- 5) zagospodarowanie uzupełniające:
 - a) bezpośredni wjazd, parking wewnętrzny i plac dostawczy oraz dojścia frontowe z ulicy j.w, należy urządzić stosownie do projektu zagospodarowania terenu wg zasady rysunku planu miejscowego,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące, w tym przyłącza infrastruktury technicznej, miejsca na kontenery do gromadzenia i segregacji odpadów, ogrodzenie, bramy i furtki;
 - 6) dopuszcza się budowę, przebudowę i odbudowę budynków usługowych i pomocniczych;
 - 7) dopuszcza się dokonywanie podziałów dla wydzielenia działek usługowych nie mniejszych niż 900,0 m², zachowując kierunki podziałów oznaczone na rysunku planu miejscowego;
 - 8) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej planowanej ulicy KD-D4 w odległości 6,0 m; od strony zieleni publicznej 4-ZP(KX) w odległości 4,0 m – utrzymać wg oznaczenia rysunku planu miejscowego lub od linii podziału geodezyjnego po dokonaniu wytyczenia pasa ulicy oznaczonego orientacyjną linią rozgraniczającą;
 - 9) należy stosować odpowiednie parametry i wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu i ilości miejsc postojowych dla samochodów na działce określone w **paragrafie 13** ust. 4 rozdziału 7 działu III niniejszej uchwały.
3. Dla terenu planowanej zabudowy usługowej obejmującego 1 nową działkę oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3-U**, położonego przy *ul. Zamiejskiej* i planowanej ulicy **KD-D7**, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa usługowa U**;
 - 2) rodzaj zabudowy: planowane wolnostojące, 1 - 2 kondygnacyjne budynki usługowe, usytuowane na wydzielonej działce o orientacyjnych wymiarach 32,0 x 55,0 m;
 - 3) obsługa komunikacyjna terenu: od planowanej ulicy **KD-D4** wraz z parkingami publicznymi i wjazdami; alternatywnie wjazd od *ul. Zamiejskiej*;
 - 4) zagospodarowanie uzupełniające:
 - a) bezpośredni wjazd, parking wewnętrzny i plac dostawczy oraz dojścia frontowe z ulic j.w, należy urządzić stosownie do projektu zagospodarowania terenu wg zasady rysunku planu miejscowego,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące, w tym przyłącza infrastruktury technicznej, miejsca na kontenery do gromadzenia i segregacji odpadów, ogrodzenie, bramy i furtki;
 - 5) dopuszcza się budowę, przebudowę i odbudowę budynków usługowych i pomocniczych;
 - 6) dopuszcza się dokonywanie podziałów dla wydzielenia 2 działek usługowych nie mniejszych niż 800,0 m², zachowując kierunek podziału północ-południe;
 - 7) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej ulic planowanej KD-D4 i *ul. Zamiejskiej* oraz od strony planowanego cmentarza – utrzymać wg oznaczenia rysunku planu miejscowego;
 - 8) należy stosować odpowiednie parametry i wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu i ilości miejsc postojowych dla samochodów na działce określone w **paragrafie 13** ust. 4 rozdziału 7 działu III niniejszej uchwały.
4. Dla terenu istniejącej zabudowy usługowej obejmującego 1 działkę zabudowaną, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4-U**, położonego przy *ul. Zamiejskiej*, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa usługowa U**;
 - 2) rodzaj zabudowy: istniejący wolnostojący, 1 kondygnacyjny budynek usługowy, usytuowany na wydzielonej działce o orientacyjnych wymiarach 36,0 x 35,0 m;
 - 3) obsługa komunikacyjna terenu: istniejącym lub nowym wjazdem od *ul. Zamiejskiej*, ulicy **KD-D1**;
 - 4) zagospodarowanie uzupełniające:
 - a) bezpośredni wjazd, parking wewnętrzny i plac dostawczy oraz dojścia frontowe z ulicy j.w, należy urządzić stosownie do projektu zagospodarowania terenu wg zasady rysunku planu miejscowego,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące, w tym przyłącza infrastruktury technicznej, miejsca na kontenery do gromadzenia i segregacji odpadów, ogrodzenie, bramy i furtki;

- 5) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę do 2 kondygnacji budynków usługowych;
 - 6) zakazuje się dokonywania podziałów dla wydzielenia nowych działek usługowych;
 - 7) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej *ul. Zamiejskiej*, planowanej zieleni publicznej i ciągu pieszego oraz od strony istniejącego i planowanego cmentarza – utrzymać wg oznaczenia rysunku planu miejscowego;
 - 8) należy stosować odpowiednie parametry i wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu i ilości miejsc postojowych dla samochodów na działce określone w **paragrafie 13** ust. 4 rozdziału 7 działu III niniejszej uchwały;
5. Dla terenu planowanej zabudowy usługowej obejmującego 4 działki gruntowe niezabudowane, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **5-U(ZI)**, położonego przy *ul. Zamiejskiej*, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa usługowa U**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: **zieleń izolacyjna (ZI)**, obejmująca pas zieleni formowanej z krzewów zimozielonych o szerokości 5,0m, zapewniający ochronę akustyczną i optyczną dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej;
 - 3) rodzaj zabudowy: 1 lub 2 planowane wolnostojące, 1 – 2 kondygnacyjne budynki usługowe, usytuowane na terenie o orientacyjnych wymiarach 26,0 x 50,0 m, obejmującym działki nr 79/31, 79/34, 74/36 i część działki nr 79/30;
 - 4) obsługa komunikacyjna terenu: istniejącym lub nowym wjazdem od *ul. Zamiejskiej*, , ulicy **KD-D1**;
 - 5) zagospodarowanie uzupełniające:
 - a) bezpośredni wjazd, parking wewnętrzny i plac gospodarczy oraz dojścia frontowe z ulicy j.w, należy urządzić stosownie do projektu zagospodarowania terenu wg zasady określonej rysunku planu miejscowego,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące, w tym przyłącza infrastruktury technicznej, miejsca na kontenery do gromadzenia i segregacji odpadów, ogrodzenie, bramy i furtki i zieleń;
 - 6) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i odbudowę budynków usługowych i pomocniczych;
 - 7) dopuszcza się dokonanie podziału dla wydzielenia 2 działek usługowych o orientacyjnej szerokości frontu ok. 25,0 m;
 - 8) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej ulicę *Zamiejskiej* – utrzymać wg oznaczenia rysunku planu miejscowego;
 - 9) zaleca się utrzymać i uwzględnić w zagospodarowaniu terenu istniejące drzewa,
 - 10) należy stosować odpowiednie parametry i wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu i ilości miejsc postojowych dla samochodów na działce określone w **paragrafie 13** ust. 4 rozdziału 7 działu III niniejszej uchwały.

§ 33. Określa się ustalenia szczegółowe dla **terenów zieleni** oznaczonej **ZP** i **ZI**, dotyczące wyodrębnionych terenów:

1. Dla terenów istniejącej i planowanej zieleni publicznej oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1-ZP(KX)**, **2-ZP(KX)**, **3-ZP(KX)**, **4-ZP(KX)**, położonych przy *ul. 10. Sudeckiej Zmechanizowanej Dywizji* i **5-ZP(KX)**, **6-ZP(KX)** położonych przy *ul. Zamiejskiej*, obejmujących 8 działek wydzielonych geodezyjnie i zadrzewionych oraz nowe działki planowane, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni publicznej ZP**;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: **ciągi piesze (KX)**;
 - 3) sposób zagospodarowania terenu:
 - a) zieleń wysoka – drzewa i krzewy, trawniki, terenowe boisko do gier zespołowych na terenie 2-ZP oraz terenowe urządzenia rekreacyjne, ławki parkowe, oświetlenie,
 - b) ciągi piesze (KX) i dojazdy z przyległych ulic KD-D6,
 - c) dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia i obiekty towarzyszące, lokalizowane za zgodą zarządcy terenu w sposób nie kolidujący z zielenią;

- 4) dopuszczenia i ograniczenia zainwestowania: tereny wyłączone spod zabudowy; dopuszcza się przewoźne punkty usługowe oraz kontenerowe toalety w obiektach mobilnych, organizowane sezonowo za zgodą zarządcy terenu;
 - 5) zaleca się stosować nasadzenia zieleni z gatunków pochodzenia rodzimego; zakaz dokonywania wycinki drzew i krzewów w sposób naruszający zasady ochrony przyrody ustalone w przepisach odrębnych;
 - 6) zakaz zmiany przeznaczenia terenów; dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych bez naruszania nasadzeń zieleni;
 - 7) zakaz dokonywania podziałów dla wydzielania nowych działek o innym przeznaczeniu, za wyjątkiem terenów pod obiekty i urządzenia infrastruktury określonych w pkt 3 lit. c niniejszego paragrafu;
 - 8) obsługa komunikacyjna terenów od ulic **KD-D** i **KD-Y2**; dojście od ww. ulicy oraz ciągiem pieszym; miejsca postojowe dla samochodów na wydzielonych parkingach oznaczonych na rysunku planu miejscowego;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się; dla usytuowania obiektów infrastruktury należy zachować odległości od jezdni ulic określone w przepisach odrębnych;
 - 10) cechy planowanego zagospodarowania terenu, ustala się następująco:
 - a) wielkość urządzeń: wg parametrów ustalonych dla terenowych urządzeń sportowych lub turystycznych lub rekreacyjnych,
 - b) obszar i wymiary terenów zachować wg rysunku planu miejscowego,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,80,
 - d) zakaz budowy ogrodzeń; dopuszcza się na terenach 1-ZP, 2-ZP, 3-ZP i 4-ZP, założenie żywopłotów o wysokości nie przekraczającej 2,0 m od strony *ul. 10. Sudeckiej Zmechanizowanej Dywizji*,
 - e) tereny 5-ZP, 6-ZP(KX) należy zagospodarować jako strefy wejść bocznych do cmentarza komunalnego z wybrukowanymi chodnikami i placami wejściowymi, elementami małej architektury, oświetleniem i urządzonymi miejscami dla kontenerów do gromadzenia odpadów; dopuszcza się sezonowe, przewoźne punkty handlowe sytuowane na wyznaczonych miejscach; miejsca postojowe dla samochodów osobowych są określone na terenach pasów ulicznych wg rysunku planu miejscowego.
2. Dla terenu istniejącej zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem: **1-ZI**, położonego przy *ul. Zamiejskiej*, obejmującego część działki *nr 65/32*, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni izolacyjnej ZI**;
 - 2) sposób zagospodarowania terenu:
 - a) wał ziemny, istniejący, uformowany dla zapewnienia izolacji optycznej cmentarza od terenów mieszkaniowych
 - b) zieleń wysoka – drzewa i krzewy, przestrzenie trawiaste,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 0,90,
 - d) dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia i obiekty towarzyszące, lokalizowane za zgodą zarządcy terenu w sposób nie kolidujący;
 - 3) ograniczenia zainwestowania: tereny wyłączone spod zabudowy oraz z zakazem zmiany przeznaczenia i sposobu użytkowania; dopuszcza się kontenerowe toalety w obiektach mobilnych, organizowane sezonowo za zgodą zarządcy terenu;
 - 4) nakazuje się utrzymać i uzupełniać nasadzenia zieleni z gatunków pochodzenia rodzimego; zakaz dokonywania wycinki drzew i krzewów w sposób naruszający ciągłość izolacji optycznej zieleni oraz zasady ochrony przyrody ustalone w przepisach odrębnych;
 - 5) zakaz dokonywania podziałów dla wydzielania nowych działek o innym przeznaczeniu, za wyjątkiem terenów pod obiekty i urządzenia infrastruktury określonych w pkt 3 lit. c niniejszego paragrafu;
 - 6) obsługa komunikacyjna terenu od *ul. Zamiejskiej*, ulicy **KD-D1**; dojście od ww. ulicy oraz ciągiem pieszym 3-KX;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie ustala się; dla usytuowania obiektów infrastruktury należy zachować odległości od jezdni ulicy i ciągu pieszego 3-KX określone w przepisach odrębnych.

§ 34. Określa się ustalenia szczegółowe dla **terenów infrastruktury technicznej** dotyczące wyodrębnionych terenów:

1. Dla terenów istniejących stacji transformatorowych obejmujących 2 działki zabudowane oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1-E, 2-E**, położonych odpowiednio przy ulicach: *ul. Jasnej i ul. Prof. Tadeusza Kotarbińskiego*, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty elektroenergetyki - stacja transformatorowa E;
- 2) zagospodarowanie uzupełniające:
 - a) dojście i dojazd istniejącymi zjazdami z ulic: *ul. Jasnej* do stacji 1-E i *ul. Prof. Tadeusza Kotarbińskiego* do stacji 2-E,
 - b) teren stacji transformatorowych: od strony ulic nieogrodzony, od strony sąsiadujących terenów mieszkaniowych wydzielony ogrodzeniami działek zabudowanych,
 - c) urządzenia towarzyszące: przyłącza sieciowe SN i NN;
- 3) rodzaj zabudowy: tereny i obiekty elektroenergetyki – parterowe stacje transformatorowe 15 kV/400 V;
- 4) dopuszcza się: przebudowę budynku stacji, budowę stacji kontenerowej, wymianę urządzeń elektrycznych stacji oraz podziemnych sieci elektrycznych;
- 5) zakazuje się dokonywanie podziałów dla wydzielenia nowych działek;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu: utrzymać istniejące dojazdy z *ul. Jasnej i ul. Prof. Tadeusza Kotarbińskiego*;
- 7) cechy planowanej zabudowy, ustala się następująco:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,
 - b) parametry i cechy zabudowy należy utrzymać wg stanu istniejącego; dopuszcza się zamianę stacji na obiekt kontenerowy;
- 8) ogrodzenie terenu: dopuszcza się zachować wg stanu istniejącego, teren stacji jako nieogrodzony po dokonaniu uzgodnień z zarządcą urządzenia, w zakresie zabezpieczenia budynku przed nieuprawnionym dostępem osób postronnych.

2. Dla terenu istniejącego parkingu dla samochodów, obejmującego 1 działkę oznaczoną na rysunku planu miejscowego symbolami **1-KP**, położonego przy ulicach: *10. Sudeckiej Zmechanizowanej Dywizji i Cichej*, ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny parkingów KP;
- 2) zagospodarowanie uzupełniające:
 - a) parking publiczny na wydzielonej działce *nr 153* dla samochodów osobowych oraz dopuszczenie usług o powierzchni zabudowy ograniczonej do 5,0 m²,
 - b) zieleń towarzysząca wysoka,
 - c) dojazd zewnętrzny od ulicy *Cichej* oraz od *ul. 10. Sudeckiej Zmechanizowanej Dywizji*;
 - d) urządzenia towarzyszące, w tym przyłącza infrastruktury technicznej, oświetlenie terenu,
 - e) rodzaj zagospodarowania: teren urządzonych parkingów dla samochodów osobowych oraz możliwość wydzielenie miejsca pod usługi bez trwałego zajęcia terenu;
- 3) ustala się utrzymanie istniejącego obiektu, dopuszcza się budowę i przebudowę stanowisk postojowych i dróg manewrowych; dopuszcza się zmianę przeznaczenia części placów parkingowych na inne cele publiczne, np. obwoźny handel sezonowy, urządzone i osłonięte miejsca dla kontenerów do kwalifikowanej zbiórki odpadów, itp. funkcje doraźne, za zgodą zarządcy terenów komunalnych;
- 4) zakaz dokonywania podziałów w celu wydzielenia nowych działek pod zabudowę; obsługa komunikacyjna terenu: dojścia i dojazd zewnętrzny istniejącymi zjazdami z ulicy *Cichej* **KD-D6** oraz *ul. 10. Sudeckiej Zmechanizowanej Dywizji* **KD-L1**; należy zapewnić planowany przejazd awaryjny i przeciwpożarowy do terenu 1-U;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: nie określa się;
- 6) cechy zagospodarowania parkingu, ustala się następująco:
 - a) liczba miejsc postojowych dla samochodów 12 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz możliwość wydzielenie miejsca pod usługi na 15% powierzchni bez

- trwałego zajęcia terenu; należy stosować standardy projektowe i techniczne dla trwałego urządzenia parkingów,
- b) nawierzchnię utwardzoną parkingu i dróg manewrowych należy izolować od podłoża gruntowego materiałem nie przepuszczającym wody,
 - c) parkingi wyposażać w kanalizację ścieków z wód opadowych i roztopowych oraz urządzenia do oczyszczania ww. ścieków przed wprowadzeniem do komunalnej kanalizacji deszczowej,
 - f) zalecana zieleni towarzysząca – drzewa i krzewy cieniujące stanowiska i izolujące optycznie od *ul. 10. Sudeckiej Zmechanizowanej Dywizji*, żywopłoty od strony ww. ulicy o wysokości do 2,0 m,
 - g) nie zaleca się ogrodzenia terenu parkingu, zaleca się stosowanie ograniczających teren żywopłotów liściastych.

Dział V

USTALENIA KOŃCOWE

§ 35. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XXXII/309/96 Rady Miasta Opola z dnia 28 października 1996 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej Pancerna – Ludowa w Opolu (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 31 grudnia 1996 r. Nr 52 poz. 187)

§ 36. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które należą do zadań własnych gminy Opole zapisanymi w planie miejscowym, są:

- 1) budowa publicznej ulicy gminnej z parkingami oraz z podstawowymi sieciami uzbrojenia wod.-kan. o długości ok. 200 m, oznaczonej symbolem: **KD-D4**;
- 2) urządzenie terenów zieleni publicznej o powierzchni ok. 1800 m², oznaczonej symbolami: **3-ZP, 4-ZP**.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Opola.

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