

**UCHWAŁA.....  
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego śródmieście Nysy  
w rejonie ulic: Karola Miarki, Kolejowej, Józefa Bema, Stanisława Moniuszki i Emilii Gierczak**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, 583, 1005, 1079) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503, 1856, 2185), w związku z uchwałą nr XVII/274/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego śródmieście Nysy w rejonie ulic: Karola Miarki, Kolejowej, Józefa Bema, Stanisława Moniuszki i Emilii Gierczak uchwała się co następuje:

**TYTUŁ I.**

**Ustalenia ogólne**

**DZIAŁ I.**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego śródmieście Nysy w rejonie ulic: Karola Miarki, Kolejowej, Józefa Bema, Stanisława Moniuszki i Emilii Gierczak nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, zatwierdzonego uchwałą Nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 roku.

**§ 2. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 w skali 1:1000, stanowiący jego integralną część;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne o których mowa w art 67a ustawy.

**§ 3. 1.** Przedmiotem planu są ustalenia ogólne zawierające zakres spraw regulowanych uchwałą, definicje użytych pojęć i zwrotów, ustalenia wspólne odnoszące się do postanowień wszystkich lub większości terenów objętych planem, ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu liniami ograniczającymi oraz ustalenia końcowe.

**§ 4. 1.** Na rysunku planu obowiązujące są:

- 1) Oznaczenia ogólne obejmujące:
  - a) granice opracowania planu miejscowego,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) oznaczenia wymiarów (m),
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) obowiązujące linie zabudowy,
  - f) granice zabudowy śródmiejskiej,

- g) granice przestrzeni publicznych;
- 2) oznaczenia przeznaczenia terenów zawierające symbol przeznaczenia terenu oraz numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu obejmujące:
- a) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem U,
  - b) teren usług administracji oznaczony symbolem UA,
  - c) tereny usług nauki i edukacji oznaczone symbolem UN,
  - d) tereny usług kultury oznaczone symbolem UK,
  - e) teren usług kultury lub usług bytowych oznaczony symbolem UK-U,
  - f) tereny kultu religijnego oznaczone symbolem UR,
  - g) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem MW,
  - h) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczone symbolem MW-U,
  - i) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP,
  - j) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem WS,
  - k) droga publiczna zbiorcza oznaczona symbolem KDZ,
  - l) drogi publiczne lokalne oznaczone symbolem KDL,
  - m) drogi publiczne dojazdowe oznaczone symbolem KDD,
  - n) plac w ciągu drogi publicznej dojazdowej oznaczony symbolem KDDP,
  - o) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW,
  - p) parkingi oznaczone symbolem KP,
  - q) elektroenergetyka oznaczona symbolem E.
  - r) telekomunikacja oznaczona symbolem T.
- 3) oznaczenia elementów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych tj. tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków obejmujące:
- a) układ urbanistyczny "Stare miasto w ramach średniowiecznego założenia" (nr rej. 154/49 z dnia 05-03-1949 r. oraz 107/54 z dnia 28-05-1954 r.),
  - b) granice plantów miejskich (nr rej. 300/95 z dnia 10-07-1995r.),
  - c) budynki,
  - d) stanowisko archeologiczne,
  - e) brama,
  - f) mury miejskie nr 1 (nr rej. 969/65 z 28. 01. 1965 r.), nr 2 (nr. rej. 969/65 z 28.01.1965 r.), nr 3 przy bastei (nr rej. 659/60 z 19.02.1960 r.), nr 4 przy baszcie dawnego kolegium jezuickiego (nr rej. 969/65 z 28.01.1965 r.);
- 4) pozostałe tereny i obiekty zabytkowe objęte ochroną obejmujące:
- a) strefę ochrony konserwatorskiej,
  - b) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
  - c) budynki zabytkowe objęte ochroną na podstawie planu;
- 5) elementy kompozycji i zagospodarowania objęte ochroną obejmujące: dominanty, osie widokowe, wnętrza kwartałów i blokowe, akcenty architektoniczne.
2. Elementy kompozycji i zagospodarowania obejmujące: bramy i przejścia bramowe, podcienie i arkady, ciągi piesze i pieszo - jezdne są oznaczeniami informacyjnymi.

3. Nie ustala się zasad w zakresie sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak takich potrzeb.

## DZIAŁ II. Definicje użytych pojęć i zwrotów

### § 5. Ilekroć jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który został ustalony w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe, lecz nie może zajmować więcej niż 30 % powierzchni terenu w granicach działki budowlanej lub powierzchni użytkowej budynku;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy do 1,5 m przed linią zabudowy, gzymsów, okapów, schodów, terenowych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji;
- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku obowiązującą na całej wysokości elewacji, z wyłączeniem przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy do 1,5 m przed linią zabudowy, gzymsów, okapów, schodów, terenowych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji;
- 6) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć elewację położoną od strony frontu działki;
- 7) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o kątach nachylenia głównych połaci dachowych - max. 12°;
- 8) zabudowie pierzejowej - należy przez to rozumieć lokalizowanie obiektów z zachowaniem ciągu elewacji frontowych wzdłuż ulic lub terenów przestrzeni publicznej, w tym umieszczanie ścian bocznych obiektu bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 9) wnętrzu kwartału lub blokowym - należy przez to rozumieć odpowiednio zwartą, półzwartą lub swobodną przestrzeń ograniczoną zabudową pierzejową lub blokową,
- 10) dominancie - należy przez to rozumieć budynek lub jego część, wyróżniający się od pozostałej zabudowy znaczną wysokością i posiadający indywidualne cechy architektoniczne i konstrukcyjne;
- 11) przejściu bramowym – należy przez to rozumieć wydzielone w budynku przejście piesze lub pieszo - jezdne łączące ulicę z wnętrzem kwartału lub wnętrzem blokowym;
- 12) akcencie architektonicznym - należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego, który koncentruje uwagę obserwatorów w najbliższym jego otoczeniu;
- 13) dachówce w kolorze naturalnym – należy przez to rozumieć dachówkę ceramiczną w oryginalnym kolorze wypalanej gliny, bez środków barwiących;
- 14) usługach bytowych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego (z wyłączeniem handlu pojazdami), gastronomii, rozrywki, kultury, wystawiennictwa, opieki zdrowotnej (z wyłączeniem szpitali), pomocy społecznej, kształcenia, nauki, biurowe, usług finansowych i ubezpieczeniowych, obsługi rynku nieruchomości, usługi profesjonalne naukowe i techniczne, usługi pocztowe i kurierskie, naprawę artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, siedziby stowarzyszeń, usługi administrowania i wspierające, usługi drobne w tym: z branży urody, fotografii, pralni, rzemiosło usługowe i produkcyjne;
- 15) usługach administracji – należy przez to rozumieć obiekty organów administracji państwowej, rządowej i samorządowej wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 16) usługach nauki i edukacji - należy przez to rozumieć usługi w zakresie nauki i szkolnictwa wyższego oraz edukacji i opieki nad dziećmi;
- 17) usługach sportu i rekreacji - należy przez to rozumieć terenowe urządzenia sportowe wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 18) usługach kultu religijnego - należy przez to rozumieć świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych wraz z zabudową zamieszkania wspólnot religijnych i obiektami towarzyszącymi, w tym kaplice, plebanie, domy parafialne i katechetyczne;
- 19) usługach kultury - należy przez to rozumieć dom kultury, muzeum, kino, galerię sztuki, ogniska pracy pozaszkolnej, biblioteki;
- 20) usługach obsługi komunikacji - należy przez to rozumieć stacje paliw wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 21) usługach zdrowia - należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokojenie potrzeb zdrowotnych w zakresie opieki ambulatoryjnej i rehabilitacyjnej z wyłączeniem opieki szpitalnej;
- 22) usługach turystyki - należy przez to rozumieć hotel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 23) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość zabudowy budynków rozumianą jako pionowy, maksymalny wymiar budynku mierzony od średniego poziomu terenu przed wejściem głównym: do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki - bez uwzględniania maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, jeśli są cofnięte minimum o 2 m od elewacji zewnętrznej, bądź do najwyższej położonej krawędzi dachu - kalenicy lub punktu zbiegu połaci dachowych,
  - b) wysokość zabudowy urządzeń i budowli rozumianą jako pionowy, maksymalny wymiar mierzony od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego elementu obiektu lub urządzenia;

**DZIAŁ III.**  
**Ustalenia wspólne**  
**Rozdział 1.**

**Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu**

§ 6. 1. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) "Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do ujścia", o kodzie PLRW6000191299, stanowiącej część scalonej części wód "Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do Odry" (SO0912).

2. Zakazuje się:

- 1) realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) instalacji do przetwarzania odpadów;
- 3) lokalizacji wolnostojących urządzeń z odnawialnych źródeł energii;
- 4) lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

3. Nakazuje się:

- 1) utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) stosowanie wszelkich dostępnych technik zapobiegających awariom i ograniczającym ich skutki dla ludzi oraz środowiska.

4. Ustalenia dotyczące ochrony przyrody:

- 1) ochronie podlegają wyznaczone w planie tereny zieleni urządzonej;
- 2) ochronie podlega ciek wodny tzw. Kanał Bielawski zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić organ właściwy do spraw przyrody.

5. Ustala się zasadę odbioru odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

6. Uwzględnia się następujące tereny, dla których obowiązują poziomy hałasu:

- 1) dla terenów o symbolach MW, 1UR, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) dla terenów o symbolach MW-U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 3) dla terenów o symbolach ZP, jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 4) dla terenów o symbolach 2UN, 5UN, 6UN, jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobylem dzieci i młodzieży.

7. Obowiązuje zachowanie ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej ustala się: wysokość urządzeń i obiektów niebędących budynkami max. 18 m.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **Oddział 1.**

#### **Tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków**

§ 7. 1. Na terenie objętym planem uwzględnia się tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków wyróżnione na rysunku planu, obejmujące:

- 1) układ urbanistyczny "Stare miasto w ramach średniowiecznego założenia", (nr rej. 154/49 z dnia 05-03-1949 r. oraz 107/54 z dnia 28-05-1954 r.);
- 2) planty miejskie, (nr rej. 300/95 z dnia 10-07-1995r.);
- 3) budynki:
  - a) kościół filialny p.w. Zwiastowania NMP —ulica Celna, (nr rej. 1925/67 z dnia 31.10.1967 r.),
  - b) Gimnazjum Jezuickie - ulica Sobieskiego, (nr rej.: 2004/73 z dnia 26.11.1973 r.),
  - c) Gimnazjum Jezuickie - Liceum Ogólnokształcące - ulica Sobieskiego, (nr rej. 2004/73 z dnia 26.11.1973 r.),
  - d) kamienica mieszczańska - ulica Kramarska 24, (nr rej. 1188/66 z dnia 10.03.1966 r.),
  - e) kamienica mieszczańska -ulica Kramarska 22, (nr rej. 1188/66 z dnia 10.03.1966 r.),
  - f) seminarium św. Anny - Rynek Solny 4, (nr rej. 491/58 z dnia 15.10.1958 r.),
  - g) kościół pojezuicki - Rynek Solny, (nr rej.: 174/55 z dnia 28.09.1955 r.),
  - h) kamienica mieszczańska - ulica Grodzka 3, (nr rej.:734/64 z dnia 16.03.1964 r.),
  - i) kamienica mieszczańska - ulica Grodzka 5, (nr rej.735/64 z dnia 16.03.1964 r.),
  - j) sala audiencyjna - ulica Grodzka 2, (nr rej. 429/58 z dnia 15.10.1958 r., poz. 13),
  - k) oficyna w zespole dworu biskupiego - ulica J. Lompy, (nr rej. 429/58 z dnia 15.10.1958 r.),
  - l) budynek dworu biskupiego - ulica Grodzka 2, (nr rej. 429/58 z dnia 15.10.1958 r.),
  - m) młyn w zespole dworu biskupiego - ulica J. Lompy 3,(nr rej. 429/58 z dnia 15.10.1958 r.),
  - n) dom w zespole dworu biskupiego -biurowiec - ulica J. Lompy 3,(nr rej. 429/58 z dnia 15.10.1958 r.),
  - o) pałac biskupi – ulica Biskupa Jarosława, (nr rej. 468/58 z dnia 10.08.1958 r.),
  - p) budynek komendantury- – ulica Grodzka 19, (nr rej. 474/58 z dnia 15.10.1958 r.),
  - q) pozostałość dawnego młyna – ulica Grodzka, (nr rej. 429/58 z dnia 15.10.1958 r.),
  - r) kamienice mieszczańskie nr 3/5– ulica Wałowa, (nr rej. 1364/66 z dnia 26.04.1966 r.),
  - s) kamienica mieszczańska – ulica Marcinkowskiego 1, nr rej. 2271/91 z dnia 23.05.1991 r.);
- 4) stanowisko archeologiczne, (nr rej. A-6/65 z 15-04-1965 r.);

- 5) zabytki archeologiczne obejmujące wszystkie grunty położone w układzie urbanistycznym "Stare miasto w ramach średniowiecznego założenia";
- 6) brama, (nr rej. 2004/73 z dnia 26-11-1973 r.);
- 7) mury miejskie: fragment nr 1 (nr rej. 969/65 z 28. 01. 1965 r.), fragment nr 2 (nr. rej. 969/65 z 28.01.1965 r.), fragment nr 3 przy bastii (nr rej. 659/60 z 19.02.1960 r.), fragment nr 4 przy baszcie dawnego kolegium jezuickiego (nr rej. 969/65 z 28.01.1965 r.).

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych.

## **Oddział 2.**

### **Strefa ochrony konserwatorskiej i pozostałe obiekty zabytkowe, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków**

**§ 8. 1.** Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Nysy.

- 1) Przedmiotem ochrony jest zabytkowy układ urbanistyczny miasta z okresu średniowiecznej lokacji oraz budowle fortyfikacyjne, w tym fragmenty murów miejskich i obiekty położone w granicach miasta średniowiecznego;
- 2) ochronie podlegają: archeologiczne nawarstwienia kulturowe, historyczny układ przestrzenny i historyczna kompozycja przestrzenna kwartałów i bloków zabudowy, w tym dominanty, osie widokowe, wnętrza kwartałów, akcenty architektoniczne, obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, a także inne budynki zabytkowe objęte ochroną na podstawie niniejszego planu;
- 3) nakazuje się:
  - a) zachowanie i odtworzenie przez uzupełnianie brakującej zabudowy, bloków zabudowy lub zwartej pierzei zabudowy zgodnie z historycznym wizerunkiem bloków lub pierzei zabudowy,
  - b) stosowanie pokrycia dachów zgodnie z pierwotnym rodzajem dachówki i układu pokrycia, dachówka w kolorze naturalnym,
  - c) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie:
    - usytuowania historycznej linii zabudowy, wskazanej na rysunku planu,
    - zachowania gabarytów i wysokości zabudowy budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym wysokość zabudowy budynków w lukach (plombach) istniejącej zabudowy winna stanowić przedłużenie górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki lub kalenicy budynków bezpośrednio przylegających;
- 4) dopuszcza się:
  - a) lokalizację we wnętrzach kwartałów lub wnętrzach blokowych zieleni, miejsc parkingowych, placów gospodarczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zbiorników retencyjnych wód opadowych i roztopowych,
  - b) przykrycie wnętrz kwartałów oraz wskazanych - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, ciągów pieszych dachem umożliwiającym naturalne doświetlenie wnętrza lub ciągu pieszego,
  - c) przebudowę loggii i balkonów uwzględniającej kompozycję całej elewacji;
- 5) zakazuje się:
  - a) lokalizacji zieleni wysokiej w pasie o szerokości po 2 m od osi widokowych,
  - b) przesłaniania zielenią i obiektami budowlanymi dominant i akcentów architektonicznych;
- 6) w zakresie układu geometrycznego dróg obowiązują:
  - a) zachowanie przejść i przejazdów bramowych łączących poszczególne wnętrza kwartałów i wnętrza blokowe.

2. Obejmuje się ochroną konserwatorską pozostałe zabytki architektury i budownictwa w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków, wyróżnione na rysunku planu:

- a) klasztor - dom macierzysty zgromadzenia siostr św. Elżbiety - ulica Sobieskiego 7,

- b) kamienica mieszczańska - ulica Grodzka 7,
- c) rotunda parkowa - ulica Asnyka,
- d) dawny magazyn koszarowy - ulica Chodowieckiego 1,
- e) dom mieszkalny (kamienica) - ulica Marcinkowskiego 16 – 22,
- f) dom mieszkalny (kamienica) - ulica Marcinkowskiego 10-14,
- g) „Dom Metalowca” - ulica Marcinkowskiego 6,
- h) budynek biurowy - Urząd Miejski, ulica Kolejowa 15,
- i) budynek usługowy - ulica Marcinkowskiego 2-4,
- j) kamienica mieszczańska - ulica Dąbrowskiego 2,
- k) kamienica mieszczańska - ulica Marcinkowskiego 3,
- l) kamienica mieszczańska - ulica Marcinkowskiego 5,
- m) kamienica mieszczańska - ulica Dąbrowskiego 4,
- n) kamienica mieszczańska - ulica Dąbrowskiego 6,
- o) kamienica mieszczańska - ulica Drzymały 18,
- p) dom mieszkalny - ulica Krakowska 3,
- q) kamienica mieszczańska - ulica Krakowska 1,
- r) kolegium jezuickie skrzydło zachodnie - ul. Sobieskiego,
- s) kamienica mieszczańska - ulica Marcinkowskiego 7,
- t) budynek sali gimnastycznej przy gimnazjum jezuickim ul. Sobieskiego.

3. Przedmiotem ochrony budynków są gabaryty w tym wysokość zabudowy, geometria dachów oraz wykończenia ścian zewnętrznych, forma elewacji, detale architektoniczne, stolarka drzwiowa i okienna.

4. Zakazuje się umieszczania na budynkach wymienionych w ust. 2 urządzeń technicznych na elewacjach frontowych budynków i na elewacjach widocznych od strony dróg publicznych.

5. Ochronie podlegają zabytki archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 9.2.** Dopuszcza się: lokalizację tymczasowych obiektów usługowo - handlowych, rozrywkowych i edukacyjnych, niepołączonych trwale z gruntem na czas nie dłuższy niż 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy, na terenach przestrzeni publicznych oraz na terenach oznaczonych symbolami: MW-U, UN, UK.

1. Dla terenów o przeznaczeniu oznaczonym symbolem MW-U dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wolnostojącą lub pierzejową lub zabudowę usługową wolnostojącą lub wbudowaną w budynek mieszkalny, w dowolnych proporcjach na zasadach określonych w przepisach szczegółowych.

2. O ile przepisy szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, ustala się:

- 1) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje historyczna linia zabudowy wyznaczona przez obrys budynku, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dla pozostałych budynków obowiązują nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) w odniesieniu do terenów, dla których nie ustalono linii zabudowy, a dopuszcza się na nich obiekty budowlane i naziemne urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczegółowymi, należy przyjąć minimalną odległość od krawędzi jezdni zgodną z przepisami o drogach publicznych;
- 4) w odniesieniu do obiektów budowlanych niespełniających wymagań określonych w przepisach szczegółowych, dopuszcza się roboty budowlane polegające na ich bieżącym utrzymaniu.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>.

4. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych, wolnostojących garaży oraz zespołów garaży naziemnych.

5. Dla części terenu planu wyodrębnia się zgrupowanie intensywnej zabudowy, wyznaczone granicami zabudowy śródmiejskiej miasta Nysy zwanego dalej śródmieściem, dla którego obowiązują warunki techniczne i zasady usytuowania budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji**

##### **§ 10. 1. Zasady dotyczące komunikacji:**

- 1) układ komunikacyjny oparty o drogi publiczne: zbiorcze (KDZ), lokalne (KDL), dojazdowe (KDD), plac publiczny w ciągu drogi publicznej dojazdowej (KDDP) oraz drogi wewnętrzne (KDW);
- 2) powiązanie poszczególnych terenów z układem zewnętrznym poprzez przylegające drogi publiczne i wewnętrzne;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc dla samochodów:
  - a) na wyznaczonych terenach przeznaczonych pod parkingi,
  - b) w garażach podziemnych,
  - c) w garażach wbudowanych w budynkach mieszkalnych i usługowych,
  - d) na placu i na parkingach przyulicznych;
- 4) w przypadkach zabudowy uniemożliwiającej lokalizację miejsc parkingowych, lub gdy ich lokalizacja jest ograniczona na terenie o określonym w planie przeznaczeniu, dopuszcza się lokalizowanie tych miejsc na innych wskazanych terenach, lub bilansowanie tych miejsc z innymi wskazanymi terenami, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 5) w przypadku wyliczonego wymaganego wskaźnika miejsc parkingowych na poszczególnych terenach zgodnie z przepisami szczegółowymi, o wartości poniżej 0,9 realizacja miejsca parkingowego nie jest wymagana;
- 6) parametry dróg oraz ich klasyfikacja zgodnie z przepisami szczegółowymi.

##### **2. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej przesyłowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, nowe odcinki sieci wodociągowej należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe.

##### **3. Zasady odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:**

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorową kanalizację do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ujętych w otwarty lub zamknięty system kanalizacji deszczowej do wód i ziemi lub urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się budowę sieci kanalizacyjnej i deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. **Zasady w zakresie systemu gazowniczego:** zaopatrzenie w gaz z sieci dystrybucyjnej niskiego i średniego ciśnienia, z dopuszczeniem budowy tej sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

##### **5. Zasady w zakresie systemu ciepłowniczego:**

- 1) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych źródeł ciepła, a także z odnawialnych wolnostojących źródeł energii o mocy zainstalowanej, nieprzekraczającej 100 kW;



- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń z odnawialnych źródeł energii innych niż wolnostojące;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń ciepłowniczych, o ile przepisy szczegółowe lub przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
- 4) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **6. Zasady w zakresie systemu elektroenergetycznego:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej niskiego i średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z wolnostojących odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100 kW;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń z odnawialnych źródeł energii innych niż wolnostojące;
- 4) dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych w tym stacji transformatorowych jako wbudowane w budynek, jako wolnostojących budowli, lub wolnostojących stacji transformatorowych słupowych typu kablowego, także na terenach innych niż elektroenergetyka, o ile w przepisy szczegółowe lub przepisy odrębne dla danego terenu nie stanowią inaczej.

**7. Zasady w zakresie łączności publicznej i telekomunikacji** - dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej i telekomunikacji w tym lokalizację infrastruktury technicznej, linii światłowodowych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, dla których nie ustala się gabarytów zabudowy.

### **Rozdział 5.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 11. 1.** Jako obszary przestrzeni publicznej ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 13U, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 9U, 6ZP, 1KDDP, 6KDW.

2. W granicach wymienionych terenów dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo - handlowych, rozrywkowych i edukacyjnych, niepołączonych trwale z gruntem na czas nie dłuższy niż 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy oraz urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z przepisami szczegółowymi.

### **Rozdział 6.**

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

**§ 12. 1.** Nie wyznacza się terenów, dla których obowiązuje zakaz zabudowy.

2. Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu poszczególnych terenów zgodnie z przepisami ogólnymi i szczegółowymi planu.

### **Rozdział 7.**

#### **Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 13. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej :

- 1) minimalna wielkość działki powinna wynosić 350 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 12 m;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°±10°.

2. Dla terenów: zabudowy usługowej;

- 1) minimalna wielkość działki powinna wynosić 50 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 10 m;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 100°±10°.

3. Dla pozostałych terenów:

- 1) minimalna wielkość działki powinna wynosić 2 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 1 m;

3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić  $100^{\circ} \pm 10^{\circ}$ .

4. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach innych niż określone w uchwale w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji: urządzeń i obiektów towarzyszących, dla których nie ustala się minimalnych powierzchni, szerokości i kąta położenia działek w stosunku do pasa drogowego.

### **Rozdział 8.**

**Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego.

2. Uwzględnia się zgodnie z przepisami odrębnymi tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego.

### **Rozdział 9.**

**Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

§ 15. 1. Wyznacza się następujące tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD, teren placu w ciągu drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDDP;
- 2) tereny usług nauki i edukacji oznaczone na rysunku planu symbolami: UN;
- 3) teren usług administracji oznaczony na rysunku planu symbolem UA;
- 4) tereny usług kultury oznaczone na rysunku planu symbolami: UK;
- 5) tereny infrastruktury oznaczone symbolami: E, T.

2. Granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi.

### **TYTUŁ II.**

**Ustalenia szczegółowe**

### **Rozdział 10.**

**Ustalenia szczegółowe dla zabudowy mieszkaniowej**

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi bytowe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz ochrona budynków zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
  - b) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków,
  - c) dopuszcza się przebudowę poddasza na cele mieszkalne oraz doświetlenie pomieszczeń oknami połączonymi,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 35%,
  - e) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 0,25 miejsca parkingowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
    - co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego, nie mniej niż 1,
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 5) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MW ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi bytowe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 70%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 10%,
  - c) intensywność zabudowy min. 1,4, max 4,2,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 0,1 miejsca parkingowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
    - co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego, nie mniej niż 1,
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) wysokość zabudowy budynków max. 15 m,
  - f) dachy płaskie;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi bytowe wbudowane w budynkach mieszkalnych;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz ochrona budynków zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków zabytkowych,
  - b) dopuszcza się przebudowę poddaszy na cele mieszkalne oraz doświetlenie pomieszczeń oknami połaciowymi,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 100 %,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie ustala się,
  - e) intensywność zabudowy min. 5, max 6,
  - f) miejsca parkingowe na terenie oznaczonym symbolem 12KDD w ciągu drogi publicznej ulicy Drzymały zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) wysokość zabudowy budynków max. 15 m,
  - h) dachy główne płaskie z dachem mansardowym o kątach nachylenia połaci dachowych do 80°;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 5MW ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi bytowe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych;

- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 25%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%,
  - c) intensywność zabudowy min. 1,0 max 1,5,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 0,1 miejsca parkingowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
    - co najmniej 0,5 miejsca parkingowe na każdego zatrudnionego, nie mniej niż 1,
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) wysokość zabudowy budynków max. 16 m,
  - f) dachy płaskie;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 6MW ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi bytowe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków i dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 100%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 0%,
  - c) intensywność zabudowy min. 6, max. 7,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 0,1 miejsca parkingowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
    - co najmniej 0,5 miejsca parkingowe na każdego zatrudnionego, nie mniej niż 1,
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) wysokość zabudowy budynków do kalenicy max. 18 m, do gzymsu max. 18 m,
  - f) dachy dwuspadowe lub czterospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 40° lub płaskie;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 7MW ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi bytowe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej oraz ochrona budynku wpisanego do rejestru zabytków i pozostałych budynków zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 100%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie ustala się,
  - c) intensywność zabudowy min. 5, max. 6,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 0,1 miejsca parkingowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
    - co najmniej 0,5 miejsca parkingowe na każdego zatrudnionego, nie mniej niż 1,
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) wysokość zabudowy budynków max. 16 m,
  - f) dachy płaskie;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### **§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem 8MW ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi bytowe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych;
  - 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków i dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej oraz ochrony budynku zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
  - 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
    - a) obowiązuje zachowanie przejścia pieszo - jezdnego pod budynkami zlokalizowanymi przy ulicy Celnej, jak na załączniku mapowym,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 100%,
    - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie ustala się,
    - d) intensywność zabudowy min. 4, max. 5,
    - e) wskaźnik miejsc parkingowych:
      - co najmniej 0,1 miejsca parkingowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
      - co najmniej 0,5 miejsca parkingowe na każdego zatrudnionego, nie mniej niż 1,
      - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - f) wysokość zabudowy budynków max. 16 m,
    - g) dachy płaskie;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### **§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW-U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 2) ustala się usługi: bytowe, oświaty, administracji, kultury;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków i dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej oraz ochrona budynku oraz ochrona obiektu fragment muru wpisanych do rejestru zabytków;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 85%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 5%,

- c) intensywność min. 2,55, max. 3,0,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 0,8 miejsca parkingowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
    - co najmniej 0,5 miejsca parkingowe na każdego zatrudnionego, nie mniej niż 1,
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) wysokość zabudowy budynków do kalenicy max. 17 m,
  - f) dachy dwuspadowe i wielospadowe w układzie szczytowym, o kątach nachylenia połaci dachowych od 45° do 55°;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 2MW-U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
- 2) ustala się usługi: bytowe, oświaty, administracji, kultury;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków i dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 48%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%,
  - c) intensywność zabudowy min. 0,3, max 2,0,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 0,8 miejsca parkingowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
    - co najmniej 0,5 miejsca parkingowe na każdego zatrudnionego, nie mniej niż 1,
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) wysokość zabudowy budynków max. 17 m,
  - f) dachy płaskie, dopuszczalne z dachem mansardowym o kątach nachylenia połaci dachowych do 80° lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MW-U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 2) ustala się usługi bytowe;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków i dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 100%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie ustala się,
  - c) intensywność zabudowy min. 4, max 5,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 0,1 miejsca parkingowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
    - co najmniej 0,5 miejsca parkingowe na każdego zatrudnionego, nie mniej niż 1,

- co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) wysokość zabudowy budynków max. 16 m,
  - f) dachy płaskie;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW-U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
  - 2) ustala się usługi bytowe;
  - 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków i dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej;
  - 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
    - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 100%,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie ustala się,
    - c) intensywność zabudowy min. 3, max 4,
    - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
      - co najmniej 0,1 miejsca parkingowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
      - co najmniej 0,5 miejsca parkingowe na każdego zatrudnionego, nie mniej niż 1,
      - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) wysokość zabudowy budynków max. 17 m,
  - f) dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**Rozdział 11.**

**Ustalenia szczegółowe dla zabudowy usługowej**

**§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej.
  - 2) ustala się usługi bytowe;
  - 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
  - 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
    - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 60%,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się,
    - c) intensywność zabudowy min. 1,2, max 1,8,
    - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
      - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
      - co najmniej 0,25 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,
  - e) wysokość zabudowy budynków max. 12 m,
  - f) dachy płaskie;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem 2U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej.
- 2) ustala się usługi bytowe;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz ochrona budynku wpisanego do rejestru zabytków;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz uzupełniania zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy budynku ujętego w rejestrze zabytków,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się,
  - c) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - co najmniej 0,25 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 3U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej.
- 2) ustala się usługi bytowe;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków i dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 50%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 15%,
  - c) intensywność zabudowy min. 0,8 max 1,5,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - co najmniej 0,25 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,
  - e) wysokość zabudowy budynków max. 21 m,
  - f) dachy płaskie;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem 4U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej.
- 2) ustala się usługi bytowe;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 50%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25%,
  - c) intensywność zabudowy min. 0,07 max 2,0,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:



- co najmniej 1 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - co najmniej 0,25 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,
- e) wysokość zabudowy budynków max. 15 m,

f) dachy płaskie;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem 5U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) ustala się usługi bytowe z dopuszczeniem handlu hurtowego;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 75%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 2%,
  - c) intensywność zabudowy min. 1,5 max 2,25,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - co najmniej 0,25 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,
  - e) wysokość zabudowy budynków max. 12 m,
  - f) dachy dwuspadowe o kątach nachylenia od 15° do 30° lub dachy płaskie;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem 6U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej.
- 2) ustala się usługi bytowe lub usługi turystyki;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej oraz ochrona budynków i fragmentu muru miejskiego wpisanych do rejestru zabytków;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz uzupełniania zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy budynku dawnego Pałacu Biskupiego wpisanych do rejestru zabytków,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30%,
  - c) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - co najmniej 0,25 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem 7U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej.
- 2) ustala się usługi handlu i gastronomii;

- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków i dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 100%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się,
  - c) intensywność zabudowy min. 0,9 max. 1,0,
  - d) miejsca parkingowe na terenie oznaczonym symbolem 2KP,
  - e) wysokość zabudowy budynków max. 6 m,
  - f) dachy płaskie,
  - g) nakazuje się utrzymanie ciągu pieszego z dopuszczeniem pergoli lub jego przekrycia zadaszeniem,
  - h) dopuszcza się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych wyłącznie jako wbudowanych w budynek,
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### **§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolem 8U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej.
- 2) ustala się usługi bytowe;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków i dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 45%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się,
  - c) intensywność zabudowy min. 0,45 max 1,8,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - co najmniej 0,25 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,
  - e) wysokość zabudowy budynków max. 15 m,
  - f) dachy płaskie;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### **§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem 9U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej.
- 2) ustala się usługi handlu i gastronomii;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 81%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się,
  - c) intensywność zabudowy min. 0,81, max 0,81,

- d) miejsca parkingowe na terenie oznaczonym symbolem 4KDW,
  - e) wysokość zabudowy budynku max. 7 m,
  - f) dach stożkowy,;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem 10U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej.
- 2) ustala się usługi bytowe;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków i dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 60%,
  - b) udział powierzchni biologicznie min. 5%,
  - c) intensywność zabudowy min. 1,2, max 2,4,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - co najmniej 0,25 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,
  - e) wysokość zabudowy budynków max. 15 m,
  - f) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kątach nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 37. Dla terenów oznaczonych symbolami 11U, 12U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej.
- 2) ustala się usługi bytowe;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 60%,
  - b) udział powierzchni biologicznie nie ustala się,
  - c) intensywność zabudowy min. 1,8, max. 2,4,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - co najmniej 2,5 miejsca parkingowego na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, co najmniej 2 miejsca ma każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) wysokość zabudowy budynków max. 15,5 m,
  - f) dachy płaskie;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 38. Dla terenu oznaczonego symbolem 13U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej.

- 2) ustala się usługi bytowe;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 50%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się,
  - c) intensywność zabudowy min. 0,5, max. 0,5,
  - d) miejsca parkingowe na terenie oznaczonym symbolem 1KP,
  - e) wysokość zabudowy budynku max. 5 m,
  - f) dach płaski;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 39. Dla terenu oznaczonego symbolem 14U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej;
- 2) ustala się usługi bytowe;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz ochrona budynku zabytkowego na podstawie niniejszego planu;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
  - b) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynku zabytkowego,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie ustala się,
  - d) dopuszcza się miejsca postojowe na terenie 1KDD zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 40. Dla terenu oznaczonego symbolem 15U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej
- 2) ustala się usługi bytowe, obsługi komunikacji, usługi turystyki, obiekty i urządzenia elektroenergetyki;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz ochrona budynku zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 50%,
  - b) udział powierzchni biologicznie min. 10%,
  - c) intensywność zabudowy min. 0,5, max. 1,0,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - co najmniej 2,5 miejsca parkingowego na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, co najmniej 6 miejsc na każde 10 miejsc noclegowych, co najmniej 2,4 miejsca na każde 10 miejsc konsumpcyjnych, co najmniej 2 miejsca na jeden dystrybutor lub stanowisko obsługowo - naprawcze, co najmniej 1 miejsce na każdego zatrudnionego,
  - e) wysokość zabudowy budynków max. 7 m,

f) dachy płaskie;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### **§ 41. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UA ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług administracji;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz ochrona budynku zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
  - b) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynku zabytkowego,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 15%,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 0,1 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego,
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### **§ 42. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UN ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług nauki i edukacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi handlu, gastronomii, powielania, kopiowania, drukowania, o powierzchni użytkowej nie większej niż 10 % powierzchni użytkowej budynku;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz ochrona budynku zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
  - b) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynku zabytkowego,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 5%,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - co najmniej 0,1 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego,
- 5) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### **§ 43. Dla terenu oznaczonego symbolem 2UN ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług nauki i edukacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi handlu, gastronomii, powielania, kopiowania, drukowania, o powierzchni użytkowej nie większej niż 10 % powierzchni użytkowej budynku;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 50%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20%,

- c) intensywność zabudowy min. 1,5 max 2,25,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - co najmniej 0,1 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,
  - e) wysokość zabudowy budynków max. 12 m,
  - f) dachy płaskie;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 44. Dla terenów oznaczonych symbolami 3UN, 6UN ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług nauki i edukacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi handlu, gastronomii, powielania, kopiowania, drukowania, o powierzchni użytkowej nie większej niż 10 % powierzchni użytkowej budynku;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków, terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej oraz ochrony budynku oraz ochrony obiektu wpisanego do rejestru zabytków fragment muru;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 70%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 10%,
  - c) intensywność zabudowy min. 1,8 max. 3,5,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - co najmniej 0,1 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,
  - e) wysokość zabudowy budynków max. 16 m,
  - f) dachy dwuspadowe w tym naczółkowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 45. Dla terenu oznaczonego symbolem 4UN ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług nauki i edukacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi handlu, gastronomii, powielania, kopiowania, drukowania, o powierzchni użytkowej nie większej niż 10 % powierzchni użytkowej budynku;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków, terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej, ochrony budynku wpisanego do rejestru zabytków oraz ochrony budynku zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 60%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20%,
  - c) intensywność zabudowy min. 1,4 max. 3,6,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - co najmniej 0,1 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,

- e) wysokość zabudowy budynków do kalenicy max. 18,7 m do gzymsu max. 13,5 m,
  - f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### **§ 46. Dla terenu oznaczonego symbolem 5UN ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usługi nauki i edukacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi handlu, gastronomii, powielania, kopiowania, drukowania, o powierzchni użytkowej nie większej niż 10 % powierzchni użytkowej budynku;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej oraz ochrona budynków i fragmentu muru wpisanych do rejestru zabytków oraz ochrona budynku zabytkowego objętego ochroną na podstawie niniejszego planu;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz uzupełniania zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy budynku zespołu budynków wchodzących w skład gimnazjum jezuickiego wpisanych do rejestru zabytków,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20%,
  - c) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - co najmniej 0,1 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### **§ 47. Dla terenów oznaczonych symbolami 1UK, 3UK ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług kultury;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej oraz ochrona budynku wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy budynku kościoła jezuickiego oraz budynku dawnego pałacu biskupiego - obecnie muzeum powiatowe, wpisanych do rejestru zabytków,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się,
  - c) miejsca parkingowe na terenie oznaczonym symbolem 1KDDP, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### **§ 48. Dla terenu oznaczonego symbolem 2UK ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług kultury;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz terenu położonego na strefie ochrony konserwatorskiej oraz ochrona obiektu wpisanego do rejestru zabytków fragment muru
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 100%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 5%,
  - c) intensywność zabudowy min. 4 max. 4,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:

- co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - co najmniej 2 miejsca parkingowe dla zatrudnionych,
- e) wysokość zabudowy budynków max. 22 m,
- f) dachy płaskie;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### **§ 49. Dla terenów oznaczonych symbolami 1UR, 2UR ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny kultu religijnego;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków, dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej oraz ochrona budynku wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy budynku kościoła filialnego p.w. Zwiastowania NMP oraz budynku dawnego seminarium Św. Anny - obecnie siedziba domu zakonnego zgromadzenia siostr Św. Elżbiety, wpisanych do rejestru zabytków,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się,
  - c) miejsca parkingowe na terenie oznaczymy symbolem 1KDDP, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

#### **§ 50. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UK-U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług kultury lub usług bytowych,
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 60%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25%,
  - c) intensywność zabudowy min. 0,3 max. 0,8,
  - d) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - co najmniej 1 miejsce parkingowe na samochody na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
  - e) wysokość zabudowy budynków max. 12 m,
  - f) dachy wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

### **Rozdział 12.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni i wód**

#### **§ 51. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków w tym planty miejskie oraz ochrona obiektu wpisanego do rejestru zabytków fragment muru na terenie oznaczonym symbolem 3ZP;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:



- a) zakazuje się lokalizacji budynków,
  - b) dopuszcza się terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 20%,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 80%,
  - e) intensywność zabudowy min. 0,01, max 0,1,
  - f) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów nie będących budynkami max. 10 m;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

**§ 52. Dla terenów oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków w tym planty miejskie na terenach oznaczonych symbolami: 1WS i 3WS i części 2WS oraz dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej na terenie części 2WS oraz ochrona obiektu wpisanego do rejestru zabytków fragment muru na terenie oznaczonym symbolem 2WS;
- 3) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się budowle hydrotechniczne i objekty inżynierskie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

**Rozdział 13.**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 53. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej zbiorczej;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 14 m do 31 m w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01 %.

**§ 54. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych lokalnych;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: 1KDL od 22 m do 25 m, 2KDL od 15 m do 33 m, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01 %.

**§ 55. Dla terenu oznaczonego symbolem 3KDL ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej lokalnej;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków i terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi od 19 m do 27 m, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01 %.

**§ 56. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 7KDD, ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01 %.

**§ 57. Dla terenów oznaczonych symbolami 11 KDD, 12KDD, 13KDD ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 11 KDD od 12 m do 17m, drogi 12 KDD od 13 m do 20 m, drogi 13 KDD 9 m, w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01 %.

**§ 58. Dla terenów oznaczonych symbolami 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej dojazdowej;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 3KDD od 7 m do 17 m, drogi 4KDD od 13 m do 18 m, drogi 5KDD od 9 m do 23 m, drogi 6KDD od 5 m do 23 m, drogi 8KDD od 11 m do 12 m, drogi 9KDD od 10 m do 19 m, drogi 10KDD od 10 m do 13m, w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01 %.

**§ 59. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDDP ustala się**

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren placu w ciągu drogi publicznej dojazdowej;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 3) parametry w liniach rozgraniczających 48 m x 34 m, w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01 %.

**§ 60. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDW ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi wewnętrznej;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01 %.

**§ 61. Dla terenów oznaczonych symbolami 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej - w tym część drogi 3KDW zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 2KDW 5 m, drogi 4KDW od 6 m do 7 m, drogi 3KDW od 6 m do 8 m, drogi 5KDW od 9 m do 10 m, 6KDW 5 m, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01 %.

**§ 62. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KP ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - parking;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz dla terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej nie ustala się;
  - b) obowiązek zapewnienia miejsca postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości, co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 15 miejsc ogólnodostępnych, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 63. Dla terenów oznaczonych symbolami 1E, 2E ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - elektroenergetyka;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 100%,
  - b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie określa się,
  - c) intensywność zabudowy min. 0,10, max. 1,00;
  - d) wysokość zabudowy budynków lub obiektów lub urządzeń pełniących funkcję budynków max. 12 m,
  - e) wysokość zabudowy pozostałych obiektów i urządzeń max. 20 m,
  - f) dachy o dowolnej geometrii;
- 4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

**§ 64. Dla terenu oznaczonego symbolem 1T ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - telekomunikacja;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi
- 4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

**TYTUŁ III.  
Ustalenia końcowe**

**§ 65.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

**§ 66.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia.....2021 r.

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

Dla celów realizacji ustaleń niniejszego planu nie jest konieczne wykonanie infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne Gminy. Tym samym w związku z uchwaleniem mpzp nie przewiduje się iż Gmina będzie ponosiła koszty związane z jego realizacją.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia.....2021 r.

**Dane przestrzenne o których mowa w art 67a ustawy**

## Uzasadnienie

Projekt uchwały został sporządzony na podstawie delegacji zawartej w uchwale nr XVII/274/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego śródmieście Nysy w rejonie ulic: Karola Miarki, Kolejowej, Józefa Bema, Stanisława Moniuszki i Emilii Gierczak.

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa obejmujący śródmieście Nysy z terenami przyległymi, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XLV/672/10 z dnia 31 marca 2010 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. Nr 53, poz. 702 z dnia 19 maja 2010 r., obowiązujący wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Opolskiego nr IG.VI.NC.7042-82/10 z dnia 06 maja 2010 r. oraz Wyrokiem WSA w Opolu z dnia 12 czerwca 2012 r. Sygn. Akt II SA/Op 494/11.

W toku procedury wpłynął jeden wniosek od osoby fizycznej wskutek ogłoszenia publicznego o przystąpieniu do sporządzenia planu, który został uwzględniony.

Powierzchnia objęta planem wynosi ok. 26,75 ha.

Zgodnie z ustaleniami studium obszar planu zlokalizowany jest na obszarze oznaczonym symbolem: **MWU** – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i towarzyszących jej usług, gdzie wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej w otoczeniu, i nie powinna przekraczać 18 m; dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 18 m, jeżeli: są to określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dominanty układu zabudowy, stanowi to odbudowę lub rekonstrukcję, w historycznej formie, zniszczonego obiektu zabytkowego, są to budynki nawiązujące wysokością i formą do znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków o wysokości przekraczającej 18 m, są to obiekty sakralne. Zaleca się, by w zabudowie wielorodzinnej budynki posiadały od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych. Zaleca się wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01-2,5. Zaleca się, by udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych z istniejącą zabudową i dla nowej zabudowy mieszkaniowej stanowił co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;

**MUC** – tereny z przewagą śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usługowej (funkcje mieszkaniowe i usług centrotwórczych), gdzie wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej w otoczeniu, i nie powinna przekraczać 18 m; dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 18 m, jeżeli: są to określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dominanty układu zabudowy, stanowi to odbudowę lub rekonstrukcję, w historycznej formie, zniszczonego obiektu zabytkowego, są to budynki nawiązujące wysokością i formą do znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków o wysokości przekraczającej 18 m, są to obiekty sakralne.

**ZP** – Tereny z przewagą parków i innych zespołów zieleni, gdzie dopuszcza się pojedyncze obiekty usługowe uatrakcyjniające podstawowe zagospodarowanie terenu (np. gastronomia, sanitariaty) oraz inne funkcje zapewniające właściwą opiekę nad występującymi na tych terenach budynkami zabytkowymi, i o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, z zastrzeżeniem, że na obszarach objętych wpisem do rejestru zabytków, ten rodzaj zagospodarowania nie może kolidować z występującymi na tych obszarach walorami zabytkowymi i o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się obiekty małej architektury.

Dopuszcza się – uznając za również zgodne z ustaleniami Studium – przyjmowanie w ustaleniach nowych planów miejscowych utrzymania dotychczasowego przeznaczenia (w tym określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy oraz pozwoleniach na budowę, obowiązujących w dniu wejścia w życie Studium), sposobu zagospodarowania i zabudowy lub sposobu wykorzystania, także na terenach (lub ich fragmentach), na których Studium przewiduje ich zmianę.

Projekt planu obejmuje w całości obszary zabudowane miasta Nysy w granicach układu urbanistycznego "Stare Miasto" wpisanego do rejestru zabytków woj. opolskiego pod numerem R/154 z dnia 5 marca 1949 r. oraz 107/54 z dnia 28.05.1954 r. Część obszaru planu zlokalizowana jest na terenie plant miejskich wpisanych do rejestru zabytków woj. opolskiego pod numerem 300/95 z dnia 10-07-1995r.. Ponadto na terenie objętym planem wyróżniono obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków w tym zabytek

archeologiczny, fragmenty murów miejskich oraz brama przy dawnym kolegium jezuickim oraz inne obiekty zabytkowe, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Na podstawie ustaleń planu objęto dwa zabytki nieujęte w gminnej ewidencji zabytków tj. budynek przy ulicy Marcinkowskiego 2 (dawny teren zamknięty przez Ministra Obrony Narodowej) oraz budynek sali gimnastycznej przy dawnym kolegium jezuickim. Ponadto zgodnie z ustaleniami studium w planie ustalono strefy ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania. Ponadto biorąc pod uwagę wnioski WKZ wprowadzono ograniczenia oraz zasady zagospodarowania terenu dla strefy ochrony konserwatorskiej oraz objęto ochroną budynki zabytkowe nie wpisane do rejestru zabytków tj. wysokość zabudowy, kształt dachów oraz wykończenia ścian zewnętrznych, forma elewacji, detale architektoniczne, stolarka drzwiowa i okienna. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków wskazano jedynie, iż obowiązują dla nich przepisy odrębne, tj. akty wyższego rzędu, których zgodnie z zasadami techniki prawodawczej nie przytacza się w aktach prawa miejscowego.

Plan uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie ilości miejsc postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową oraz wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną. Ustalenia planu nie są sprzeczne z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione w przepisach szczegółowych określających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostało uwzględnione w powiązaniu z kierunkami rozwoju określonymi w studium oraz przepisami odrębnymi.

Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych tj. plan dopuszcza rozwój wszystkich sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. W ustaleniach planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w zakresie ograniczonym funkcją terenów, niemniej z uwzględnieniem parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania.

Znaczna część terenów objętych projektem planu stanowi własność gminy. Głównie są to tereny dróg, usług publicznych oraz wnętrz blokowych i podwórek. Nieruchomości osób fizycznych będące we władaniu wspólnot mieszkaniowych w większości wydzielone są wyłącznie pod budynkami co sprawia, iż działki budowlane pod tymi budynkami zabudowane są niemal w 100%. Powyższe uwarunkowania determinują znaczną intensywność zabudowy oraz brak możliwości ustalenia wskaźnika wielkości powierzchni biologicznie czynnej. Faktycznie tereny biologicznie czynne są dostępne na przyległych nieruchomościach stanowiących własność Gminy Nysa.

Istotnymi terenami mającymi znaczenie dla wspólnoty są tereny zieleni w tym planty miejskie oraz tereny usług o charakterze publicznym: administracji, oświaty, kultury i sakralne.

W toku procedowania zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. W toku procedowania projekt planu był wykładany do publicznego wglądu.

W zakresie zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w zakresie aktualności studium oraz planów miejscowych, zatwierdzonej chwałą nr LVII/861/18 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 25 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nysa, stwierdza się co następuje: w odniesieniu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, analiza aktualności wskazuje na jego częściową nieaktualność.

Ustalenia planu będą miały lekki pozytywny wpływ na finanse gminy, gdyż obszar objęty planem jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej, których wykonanie leży po stronie gminy. Zatem po stronie wydatków nie wystąpią zobowiązania finansowe Gminy z tytułu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należące do jej zadań własnych. Wpływy do budżetu obejmować będą tak jak



dotychczas podatki od nieruchomości. Ponadto niewielka część terenów należących do gminy wynika w wyniku regulacji terenów komunikacyjnych oraz usługowych będzie mogła być przedmiotem zbycia.