

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PACZKOWIE
z dnia**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych
w obrębie miasta Paczkowa**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 1005, poz. 1079) w związku z Uchwałą nr XLVIII/370/2022 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miasta Paczkowa, Rada Miejska w Paczkowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miasta Paczkowa nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Paczków, przyjętego Uchwałą nr XLVIII/389/2018 Rady Miejskiej w Paczkowie z dnia 25 kwietnia 2018 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miasta Paczkowa, zwany dalej planem.

2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunkach nr 1-11, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwanych dalej rysunkami planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 3 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 4) załącznik nr 4 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 5) załącznik nr 5 – rysunek planu w skali 1:500;
- 6) załącznik nr 6 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 7) załącznik nr 7 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 8) załącznik nr 8 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 9) załącznik nr 9 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 10) załącznik nr 10 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 11) załącznik nr 11 – rysunek planu w skali 1:500;
- 12) załącznik nr 12 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 13) załącznik nr 13 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 14) załącznik nr 14 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej.

§ 3. Ilekcrc w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Paczkowie;

- 2) **planie** – należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:500 i 1:1000, stanowiące załączniki nr 1-11 do uchwały;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, na którym obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 5) **przeznaczeniu terenu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, tożsame z funkcją dominującą;
- 6) **przeznaczeniu terenu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać przeznaczenie, o którym mowa w pkt 5, w sposób określony w przepisach szczegółowych;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, urządzenia związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementów takich jak: zadaszenia, fragmenty dachu, gzymsy, dekoracje, które mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 1,0 m;
- 8) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć przekrycie płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym niż 12°;
- 10) **nowej zabudowie/nowych budynkach** – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 11) **zabudowie istniejącej/budynkach istniejących** – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą bądź budynki istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, jak też zabudowę, dla której uzyskano pozwolenie na budowę do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 12) **miejscach postojowych (m.p.)** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym wymagane miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 4. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) granice terenów objętych planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 6) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków gminy Paczków;
- 7) pomnik historii „Paczków - zespół staromiejski ze średniowiecznym systemem fortyfikacji”;
- 8) gazociąg wysokiego ciśnienia – DN100 PN 4,0 MPa;
- 9) strefa kontrolowana gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 10) strefa ochrony konserwatorskiej „A”;
- 11) strefa ochrony konserwatorskiej „B”;
- 12) strefa ochrony konserwatorskiej „OW”;
- 13) strefa ochrony konserwatorskiej „K”;
- 14) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne (międzywale rzeki Nysy Kłodzkiej);
- 15) Otmuchowsko-Nyski Obszar Chronionego Krajobrazu;
 - 16) Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP 338 Subzbiornik Paczków–Niemodlin;
 - 17) strefa lokalizacji zabudowy drobnokubaturowej.

2. Oznaczenie graficzne na rysunku planu miejscowego niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny lub przykładowy.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów

§ 5. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolem **MN-U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **MW-U**;
- 5) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 6) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 7) tereny produkcji przemysłowej, składów i magazynów lub usług, oznaczone symbolem **PP-PS-U**;
- 8) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**;
- 9) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 10) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolem **ZN**;
- 11) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;
- 12) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 13) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 14) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**;
- 15) teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem **KPP**;
- 16) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem **KR**.

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego:

- 2) nakazuje się:
 - a) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonych na rysunku planu miejscowego,
 - b) ograniczenie kolorów połaci dachowych dachów spadzistych do barw czerwonej, brązowej, szarej i czarnej lub ich odcieni,
 - c) lokalizację budynków kalenicą równoległą lub prostopadłą do osi drogi na terenach o symbolach **MN**.
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków i budowli w formie wież i rotund oraz łukowych lub kulistych kształtów dachów, z wyjątkiem terenów zieleni urządzonej,
 - b) budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie bliźniaczej i szeregowej;
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się dla nowych instalacji grzewczych stosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych technik grzewczych;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska na obszarach objętych planem nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, przy czym:
 - a) tereny o symbolach **MN** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny o symbolach **MW** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) tereny o symbolu **MW-U, MN-U** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 4) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów;
- 5) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem nakazuje się zabezpieczenie przed przenikaniem do gruntu i spływu do wód powierzchniowych zanieczyszczeń z dróg i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych podlega następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu – Otmuchowsko-Nyski Obszar Chronionego krajobrazu.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym występuję strefa ochrony konserwatorskiej:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej „**A**” (rekonstrukcji historycznego układu urbanistycznego);
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej „**B**” (ochrony zachowanych elementów zabytkowych);
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej „**K**” (ochrony krajobrazu);
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej „**OW**” (obserwacji archeologicznej).

2. W strefie ochrony konserwatorskiej „**A**” obowiązuje zachowanie historycznego układu ulic oraz elementów zabytkowych.

3. W strefie ochrony konserwatorskiej „**B**” obowiązuje zachowanie historycznego przebiegu ulic z możliwością ich modyfikacji.

4. W strefie ochrony konserwatorskiej „**K**” obowiązuje:

- 1) konserwacja zachowanych elementów zabytkowego układu terenu, zieleni oraz zabytkowych obiektów budowlanych;
- 2) usunięcie elementów zniekształcających historyczne założenia i odtworzenie elementów zniszczonych;
- 3) wprowadzeni nowych elementów budowlanych i krajobrazowych podnoszących estetyczne wartości i podkreślające ich przestrzenny związek z historycznym założeniem urbanistycznym.

5. W strefie ochrony konserwatorskiej „**OW**” obowiązuje:

- 1) wykonywanie wszelkiej działalności inwestycyjnej pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim;
- 2) udostępnienie do badań archeologicznych terenów na których podczas prowadzenia robót budowlanych stwierdzono relikty archeologiczne.

§ 9. 1. W obszarze objętym planem miejscowym wskazuje się pomnik historii – „Paczków - zespół staromiejski ze średniowiecznym systemem fortyfikacji”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Dla pomnika historii, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje konieczność zachowania i ekspozycji historycznych elementów układu przestrzennego oraz kompozycji zieleni.

3. Pomnik historii, którym mowa w ust. 1 podlega ochronie na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących pomników historii zapisanych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. 1. W obszarze objętym planem miejscowym wskazuje się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

- 1) planty,
- 2) park, ul. Jagiellońska.

2. Dla zabytków, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje konieczność zachowania i ekspozycji historycznych elementów układu przestrzennego oraz kompozycji zieleni.

3. Zabytki wymienione w ust. 1 podlegają ochronie na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych dotyczących zabytków zapisanych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 11. 1. W obszarze objętym planem wskazuje się następujący zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków gminy Paczków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – gmach szkoły (d. Królewskie Preparandium);

2. Dla zabytku, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ich ochrony:

- 1) zakazuje się:
 - a) umieszczania na frontowych elewacjach budynków elementów technicznego wyposażenia budynków, takiego jak: klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne, pompy ciepła,
 - b) stosowania blach falistych, trapezowych oraz gontu bitumicznego na pokrycia dachowe,
 - c) stosowania tynków mozaikowych,
 - d) lokalizacji na dachach budynków konstrukcji wsporczych dla urządzeń radiowo-telefonicznych o wysokości przekraczającej 0,60 m ponad kalenicę dachu w przypadku usytuowania ich na kalenicy lub przekraczających wysokość 0,60 m ponad połacie dachu w przypadku innego ich usytuowania;
- 2) nakazuje się:
 - a) zachowanie układu i proporcji bryły budynku oraz podziału architektonicznego elewacji budynku,
 - b) zachowanie zewnętrznego i wewnętrznego zachowanego wystroju architektonicznego,
 - c) przy wymianie pokrycia dachów, zachowanie lub przywracanie historycznych materiałów, a w szczególności dachówki,
 - d) zachowanie układu stolarki okiennej i drzwiowej,
 - e) stosowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej, z dopuszczeniem innego koloru w parterze budynku dla drzwi wejściowych;
- 3) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę budynku od strony tylnej elewacji oraz dobudowę od strony elewacji innej niż frontowa elewacja klatki schodowej, windy, pochylni związanej z zapewnieniem dostępu osobom niepełnosprawnym do budynku,
 - b) realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych budynków pod warunkiem zastosowania rozwiązań pozwalających na zachowanie oryginalnego wyglądu zewnętrznego frontowej elewacji, z poszanowaniem ich wartości historycznych i artystycznych;
- 4) Zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz postępowania w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, jak i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 12. 1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny:

- 1) zieleni urządzonej oznaczone symbolem: **2ZP**;
- 2) dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDZ, KDL, KDD, KPP**.

2. Na terenach obszaru przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni – niskiej i wysokiej;
- 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia;

- 3) urządzeń wyposażenia przestrzeni publicznej;
- 4) wiat przystankowych – na terenach dróg publicznych.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) na terenach o symbolach **MW, MW-U, MN, MN-U** – 600 m²,
 - b) na terenach o symbolach **U, PP-PS-U** – 500 m²,
 - c) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości – 100 m².
- 2) minimalne szerokości frontu działek:
 - a) na terenach o symbolach **MW, MW-U, MN, MN-U, U** – 16,0 m,
 - b) na terenie o symbolu **PP-PS-U** – 20,0 m,
 - c) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości – 4,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°-110°.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące określone na rysunku planu obszary i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz granice tych obszarów i terenów:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
 - b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne (międzywale rzeki Nysy Kłodzkiej);
- 2) tereny położone w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Nysa-Paczków DN100 PN 4,0 MPa.

2. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 1 ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zagospodarowanie i użytkowanie obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 1 wymaga zachowania przepisów odrębnych prawa wodnego dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) zakaz budowy nowych budynków oraz rozbudowy istniejących na terenie 18MN,
- 3) zakaz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na cele mieszkaniowe na terenie 18MN,
- 4) należy stosować rozwiązania techniczne minimalizujące potencjalne straty finansowe poprzez zastosowanie wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów oraz zabezpieczenie obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń, instalacji) przed uszkodzeniem w czasie powodzi.
- 5) wyniesienie poziomu zerowego parteru budynku ponad poziomy wód powodziowych, zmniejszenie wrażliwości na zalanie poprzez zastosowanie wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów, zabezpieczenie wszelkich instalacji i przyłączy przed uszkodzeniem w czasie zalania

3. W granicach terenów wymienionych w ust. 1 pkt 2 ustala się konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia.

Rozdział 9.

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

§ 15. 1. W zakresie wyznaczonej na rysunku planu miejscowego strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jaki powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

2. Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla terenów o symbolu **MN, MN/U, MW, MW/U** – 600 m²,
- 2) dla terenów o symbolu **U, PP-PS-U** – 500 m².

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez układ niżej wymienionych dróg powiązanych z drogami przebiegającymi przez obszar planu oraz z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu:

- 1) drogi publiczne klasy zbiorczej o symbolu **KDZ**;
- 2) drogi publiczne klasy lokalnej o symbolu **KDL**;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej o symbolu **KDD**;
- 4) publiczne ciągi piesze o symbolu **KPP**;
- 5) drogi wewnętrzne o symbolu **KR**.

2. Ustala się parametry publicznych dróg i dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Dopuszcza się realizację ciągów pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych we wszystkich terenach o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

4. W zakresie systemu parkowania ustala się:

- 1) zastrzeżeniem pkt 2-5 następujące wskaźniki służące do wyliczenia minimalnej ilości miejsc parkingowych dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - c) sklepów o powierzchni sprzedaży nie większej niż 120 m² – 1 miejsce na 20 m² powierzchni użytkowej,
 - d) sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 120 m², lecz nie większej niż 2000 m² – 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej,
 - e) hoteli – 1 miejsce na 1 pokój do wynajęcia,
 - f) obiektów gastronomii – 1 miejsce na 10 m² powierzchni użytkowej,
 - g) biura, banki, szkoły i urzędy – 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej,
 - h) budynki produkcyjne i usługowe – 1 miejsce na 2 zatrudnionych lub 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 2) nakazuje się realizację miejsc postojowych zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 1, w ramach terenu o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, na którym inwestycja jest zlokalizowana;
- 3) miejsca postojowe mogą być realizowane w formie:
 - a) terenowych miejsc postojowych jako naziemne,
 - b) garaży wolnostojących lub wbudowanych,
 - c) garaży podziemnych,
 - d) parkingów naziemnych;
- 4) ilość miejsc do parkowania oblicza się według wskaźników określonych w pkt 1, a wynik obliczeń stanowi liczbę całkowitą zaokrągloną w górę.

§ 17. 1. Ustala się, że modernizacja, rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania określonej ustaleniami planu zabudowy oraz służąca zapewnieniu powiązania jej z układem zewnętrznym, możliwa jest we wszystkich określonych w planie terenach, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. W zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł będących mikroinstalacjami ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z biomasy;
- 2) zakaz lokalizacji mikroinstalacji na terenach nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę,
- 3) możliwość lokalizacji wyłącznie na dachach istniejących budynków na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

3. W zakresie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, które nie są mikroinstalacjami, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z biomasy;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z energii słońca o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW na terenach o symbolu **PP-PS-U, U, MW-U, MN-U** wyłącznie na budynkach.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) dostawę z miejskiej sieci wodociągowej zasilanej z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się pobór wody z ujęć indywidualnych;
- 3) zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych, w tym wyposażenia sieci w hydranty zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków poprzez istniejącą i rozbudowywaną sieć kanalizacji sanitarnej i kanalizacji ogólnospławnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji miejskiej lub do cieków wodnych z zastosowaniem na terenie działki budowlanej rozwiązań ograniczających ilość odprowadzanych wód i spowalniających ich odpływ.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) przyłączenie do sieci centralnego ogrzewania lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł zgodnie z ustaleniami ust. 3.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się dostawę energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną z dopuszczeniem zaopatrzenia z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 2 i ust. 3.

10. W zakresie telekomunikacji ustala się zapewnienie obsługi poprzez istniejącą i rozbudowaną infrastrukturę telekomunikacyjną.

Rozdział 11. **Stawki procentowe,**

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla:

- 1) terenów **MN, MN-U, MW, MW-U, U, PP-PS-U** w wysokości 30%;
- 2) pozostałych terenów w wysokości 0,1%.

Rozdział 12.

Szczegółowe ustalenia oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-18MN** ustala się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) budynków i budowli funkcjonalnie związanych z zabudową wymienioną w pkt 1.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne – dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 40° do 50°;
 - b) garaże i budynki gospodarcze – dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45° lub płaskie;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,05,
 - b) maksymalny – 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budowle – 11,0 m,
 - b) garaże i budynki gospodarcze – 6,0 m.

3. Dla terenu 18MN położonego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w § 14 ust. 1 pkt 1 uchwały, obowiązują zasady określone w § 14 ust. 2 uchwały.

§ 20. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) budynków usługowych na potrzeby usług takich jak: usługi handlu detalicznego, usługi gastronomiczne, usługi biurowe, usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej, usługi oświaty, usługi kultury i rozrywki oraz usługi rzemiosła, z wyjątkiem usług rzemiosła związanych z produkcją;
- 3) budynków mieszkalno-usługowych i usługowo-mieszkalnych, przy czym usługi prowadzone w tych budynkach muszą dotyczyć usług handlu detalicznego, usług gastronomicznych, usług biurowych, usług ochrony zdrowia i opieki społecznej, usług oświaty, usług kultury i rozrywki oraz usług rzemiosła, z wyjątkiem usług rzemiosła związanych z produkcją;
- 4) budynków i budowli funkcjonalnie związanych z zabudową wymienioną w pkt 1-3.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe – dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 40° do 50°;
 - b) garaże i budynki gospodarcze – dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45° lub płaskie;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%.
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,05,
 - b) maksymalny – 0,6;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe oraz budowle – 12,0 m,
 - b) garaże i budynki gospodarcze – 6,0 m.

§ 21. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) budynków i budowli funkcjonalnie związanych z zabudową wymienioną w pkt 1.

2. W parterach budynków wymienionych w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się lokalizację lokali na potrzeby usług takich jak: usługi handlu detalicznego, usługi gastronomiczne, usługi administracyjno-biurowe, usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz usługi rzemiosła, za wyjątkiem usług rzemiosła związanych z produkcją.

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
 - b) garaże i budynki gospodarcze – dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budowle – 15,0 m,
 - b) garaże i budynki gospodarcze – 6,0 m.

§ 22. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW-U** ustala się lokalizację:

- 1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) budynków zamieszkania zbiorowego;
- 3) budynków usługowych na potrzeby usług takich jak: usługi handlu detalicznego, usługi gastronomiczne, usługi biurowe, usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej, usługi oświaty, usługi kultury i rozrywki oraz usługi rzemiosła, z wyjątkiem usług rzemiosła związanych z produkcją;
- 4) budynków mieszkalno-usługowych i usługowo-mieszkalnych, przy czym usługi prowadzone w tych budynkach muszą dotyczyć usług handlu detalicznego, usług gastronomicznych, usług biurowych, usług ochrony zdrowia i opieki społecznej, usług oświaty, usług kultury i rozrywki oraz usług rzemiosła, z wyjątkiem usług rzemiosła związanych z produkcją;
- 5) budynków i budowli funkcjonalnie związanych z zabudową wymienioną w pkt 1-3.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe – dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°;
 - b) garaże i budynki gospodarcze – dachy jedno- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 12° do 45°;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne i usługowe oraz budowle – 15,0 m,

b) garaże i budynki gospodarcze – 6,0 m.

§ 23. 1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się lokalizację:

- 1) budynków usługowych na potrzeby usług takich jak: administracja, kultura, oświata i nauka, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna, ochrona bezpieczeństwa i porządku, obsługa bankowa, handel, gastronomia, poczta i łączność, turystyka i wypoczynek, niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) budynków i budowli funkcjonalnie związanych z zabudową wymienioną w pkt 1.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej,
 - b) lokalizacji obiektów związanych z gospodarowaniem odpadami;

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów:
 - a) budynki usługowe – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 50°,
 - b) garaże i budynki gospodarcze – dachy strome lub płaskie;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe oraz budowle – 12,0 m,
 - b) garaże i budynki gospodarcze – 6,0 m.

§ 24. 1. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się lokalizację:

- 1) urządzeń sportu i rekreacji: boiska, place sportowe, place zabaw, siłownie zewnętrzne,
- 2) obiektów funkcjonalnie związanych z wymienionymi w pkt 1;

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) dachy płaskie;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu: 300 m²;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,1.

§ 25. 1. Dla terenów produkcji przemysłowej, składów i magazynów lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **PP-PS-U** ustala się lokalizację:

- 1) budynków produkcyjnych;
- 2) budynków usługowych z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 lit. b;
- 3) składów i magazynów;
- 4) centrów biurowych, badawczych, szkoleniowych i konferencyjnych;
- 5) obiektów obsługi pojazdów samochodowych;
- 6) stacji paliw;
- 7) budynków i budowli funkcjonalnie związanych z zabudową wymienioną w pkt 1-6.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów związanych z składowaniem, sortowaniem i unieszkodliwianiem odpadów,
 - b) lokalizacji budynków usługowych związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej;

3. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) geometria dachów – dachy płaskie;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 80%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1PP-PS-U, 4PP-PS-U – 5%;
 - b) dla pozostałych terenów – 15%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1,
 - b) maksymalny – 1,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki – 12,0 m.
 - b) budowle – 30,0 m.

§ 26. 1. Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RN** zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną;
- 2) zalesiania terenów.

2. Teren 1RN zlokalizowany na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 27. Dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się zagospodarowanie zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach.

§ 28. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-5ZN** zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 29. 1. Dla zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-4ZP** ustala się lokalizację:

- 1) zieleni urządzonej,
- 2) małej architektury, infrastruktury technicznej, budowli, wiat i urządzeń sportu i rekreacji.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków, z wyjątkiem strefy lokalizacji zabudowy drobnokubaturowej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji wiat i urządzeń sportu i rekreacji na terenie 2ZP;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie 2ZP – 30%;
 - b) na terenie 4ZP – 80%;
 - c) na terenie 3ZP – 60%;
- 4) maksymalna wysokość budowli i urządzeń sportu i rekreacji oraz wiat – 5 m.

3. Na obszarze strefy lokalizacji zabudowy drobnokubaturowej dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 70 m², dla którego ustala się następujące parametry:

- a) geometria dachów – dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 40° do 50°;
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,1,
 - maksymalny – 0,4;
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m.

4. Teren oznaczony symbolem 2ZP stanowi obszar przestrzeni publicznej, o której mowa w rozdziale 6.

§ 30. 1. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ**, **KDL**, **KDD**, **KPP**, **KR** określa się następujące szerokości terenów w liniach rozgraniczających dróg w granicach obszaru objętego planem:

- 1) dla terenu drogi zbiorczej o symbolu **1KDZ** – od 12 m do 14 m;
- 2) dla terenu drogi lokalnej o symbolu **1KDL** – od 0 m do 6,0 m;
- 3) dla terenu drogi dojazdowej o symbolu
 - a) **1KDD** – 3,7 m,
 - b) **2KDD** – 12 m,
 - c) **3KDD** – 12 m,
 - d) **4KDD** – 11,5 m,
 - e) **5KDD** – 11,5 m,
 - f) **6KDD** – 12 m,
 - g) **7KDD** – 12 m,
 - h) **8KDD** – od 5,0 m do 12 m,
 - i) **9KDD** – 10,0 m;
- 4) dla terenu komunikacji pieszej o symbolu **1KPP** – 5,3 m;
- 5) dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznych o symbolu:
 - a) **1KR** – 4 m,
 - b) **2KR** – 12 m,
 - c) **3KR** – 12 m,
 - d) **4KR** – 10 m.

2. Tereny oznaczone symbolami **KDZ**, **KDL**, **KDD**, **KPP** stanowią obszar przestrzeni publicznej, o której mowa w rozdziale 6.

Rozdział 13. Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Paczkowa.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Paczkowie.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Wiesław Barabasz