

Uchwała NR VI/59/2003
Rady Gminy w Polskiej Cerekwi
z dnia 27 czerwca 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zespołu wsi Polska Cerekiew-Ciężkowice.

Na podstawie art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm. Dz. U. Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229 i Nr 154 poz. 1804 oraz z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) Rada Gminy w Polskiej Cerekwi uchwala, co następuje:

Rozdział I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Polska Cerekiew - Ciężkowice, zwany w dalszej części uchwały planem, obejmujący tereny zabudowane wsi Polska Cerekiew i Ciężkowice.
2. Ustalenia planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego oraz zasadami polityki przestrzennej, przyjętymi przez Radę Gminy w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Polska Cerekiew”.

§ 2.

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:
 - 1) produkcji rolnej, oznaczone na rysunkach planu symbolem RR, RO, RP, RZ, RW i WW,
 - 2) zieleni leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL i ZS,
 - 3) zieleni ogólnodostępnej, publicznej i izolacyjnej, oznaczone na rysunkach planu symbolem ZP, ZO, ZI i ZC,
 - 4) mieszkalnictwa, oznaczone na rysunkach planu symbolem MR, MZ, MG, ME, MM, MI, MJ, MN, MW i MU,
 - 5) koncentracji usług, oznaczone na rysunkach planu symbolem MC, UM, UC, UP i UK,
 - 6) publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem UZ, UO i US,
 - 7) produkcji i działalności gospodarczych, oznaczone na rysunkach planu symbolem UR, PS, PP i AG,
 - 8) urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunkach planu symbolem IW, IO, NO i IE,
 - 9) obiektów komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem KT,
 - 10) urządzeń i tras komunikacji kolejowej i drogowej, oznaczone na rysunkach planu symbolem KK, KS, KP, KG, KZ, KL, KD i CP,
 - 11) rezerwowo pod rozwój zabudowy i komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem R(MN), R(KG), R(KZ), R(KL) i R(KD).
2. Do czasu zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób ich użytkowania i zagospodarowania, o ile nie jest on sprzeczny i docelowo nie uniemożliwi zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

§ 3.

Ustalenia planu zostały wyrażone w postaci:

- 1) treści niniejszej uchwały, zawierającej ustalenia w zakresie podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia terenów, o których mowa w §2, zasad dokonywania geodezyjnych podziałów własnościowych, warunków zabudowy i zagospodarowania, warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- 2) rysunków planów sporządzonych na:
 - a) mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 2.000, stanowiącej załącznik NR 1 do niniejszej uchwały,
 - b) mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1.000, stanowiącej załącznik NR 2 do niniejszej uchwały.

§ 4.

1. Obowiązującymi ustaleniami zawartymi na rysunkach planu, stanowiących załącznik NR 1 i 2 do niniejszej uchwały, są następujące oznaczenia graficzne:
 - a) granica opracowania,
 - b) granica terenu objętego rysunkiem stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały,
 - c) linie rozgraniczające tereny funkcjonalne – ściśle określone,
 - d) linie rozgraniczające tereny funkcjonalne – orientacyjne,
 - e) symbol literowy terenu funkcjonalnego oraz symbol liczbowy określający warunki zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - f) strefa ochrony konserwatorskiej i ekologicznej zabytkowego założenia zamkowo(pałacowo)-parkowego,
 - g) obiekty zabytkowe, ujęte w rejestrze i ewidencji zabytków architektury, podlegające ochronie konserwatorskiej,
 - h) zabytkowe kapliczki – objęte ochroną konserwatorską,
 - i) stanowiska archeologiczne,
 - j) pomniki przyrody – objęte ochroną konserwatorską,
 - k) strefa ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody,
 - l) trasa przebiegu linii wysokich napięć,
 - m) strefa sanitarna cmentarza,
 - n) obowiązująca oraz nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - o) obowiązujący sposób sytuowania budynku i kalenicy dachu,
 - p) linie podziałów własnościowych – ściśle określone,
 - q) strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia ruralistycznego,
 - r) budynki wykazujące cechy zabytkowe – objęte ochroną konserwatorską,
 - s) drzewa i aleje drzew okazowych – objęte ochroną konserwatorską,
 - t) chronione elementy tradycji lokalnej,
 - u) wymagane nasadzenia drzew przyulicznych.
3. Pozostałe, nie wymienione w ust. 2 elementy rysunków planu, mają charakter informacyjny.

§ 5.

1. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnych rodzajach przeznaczenia – ściśle określonych, nie podlega zmianom. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających – orientacyjnych w dostosowaniu do potrzeb.
2. Przy zagospodarowaniu terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oprócz ustaleń, o których mowa w § 3 i 4, obowiązują przepisy szczególne, zawierające inne ograniczenia lub zasady dysponowania terenami, czy też zawierające inne ograniczenia odnośnie prowadzenia określonych rodzajów działalności przez właścicieli lub inne osoby dysponujące gruntami.
3. Przy dokonywaniu wewnętrznych podziałów geodezyjnych w granicach terenów funkcjonalnych, dopuszcza się odstępstwo od określonego na rysunku planu przebiegu orientacyjnych linii podziałów własnościowych.

§ 6.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały,

- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, stosownie do treści ustaleń, rysunek planu Nr 1 wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 2.000 oraz rysunek planu Nr 2 wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1.000, stanowiące integralną część niniejszej uchwały,
 - 3) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć, obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz Normy Polskie i Normy Branżowe,
 - 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć, inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
 - 6) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający nieprzekraczalny, procentowy udział powierzchni zabudowanej do wielkości działki/nieruchomości położonej w liniach rozgraniczających właściwego terenu funkcjonalnego, będącej we władaniu właściciela/inwestora,
 - 7) **intensywności zainwestowania** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający nieprzekraczalny, procentowy udział powierzchni zabudowanej oraz przeznaczonej pod utwardzone dojścia i dojazdy do wielkości działki/nieruchomości położonej w liniach rozgraniczających właściwego terenu funkcjonalnego, będącej we władaniu właściciela/inwestora,
 - 8) **obowiązującej linii zabudowy** – to obowiązek sytuowania budynków przeznaczenia podstawowego na linii zabudowy, określonej rysunkiem planu lub treścią uchwały;
 - 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – to zakaz sytuowania budynków bliżej krawędzi jezdni lub granicy pasa drogowego, niż pozwala na to ustalona rysunkiem planu lub treścią uchwały nieprzekraczalna linia zabudowy; nieprzekraczalna linia zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 10) **ograniczonej działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność nieuciążliwą, prowadzoną w wydzielonych pomieszczeniach budynku mieszkalnego (z wyłączeniem terenu działki) wyłącznie przez jego mieszkańców, nie powodującą uciążliwości dla sąsiednich funkcji chronionych, w tym szczególnie wynikających z ciężkiego ruchu transportowego, oraz wzmożonego ruchu samochodów osobowych (do 5 kursów dziennie),
 - 11) **usługach bytowych** – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, krawieckie, szewskie, naprawy sprzętu AGD i RTV, fotograficzne, pralnicze, kosmetyczne, renowacji odzieży, zegarmistrzowskie, optyczne, elektrotechniczne, odnawiania mieszkań i inne np. administracji, zarządzania i finansowe itp., nie powodujące uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy chronionej poprzez emisję hałasu, zanieczyszczenie powietrza, czy też oddziaływanie odorowe (zapachowe), a także nie powodujące uciążliwości wynikających z ruchu samochodów w porze nocnej (22⁰⁰-6⁰⁰),
 - 12) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć rzemiosło usługowe i produkcyjne takie jak usługi stolarskie, ślusarskie, kamieniarskie, piekarskie, cukiernicze, warsztaty naprawcze samochodów osobowych oraz inne o podobnym profilu, nie stanowiących uciążliwości dla środowiska i sąsiednich terenów o funkcjach chronionych,
 - 13) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z wyłączeniem kształtu lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego,
 - 14) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku, położoną od strony istniejących i projektowanych dróg/ulic publicznych,
 - 15) **drugiej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć sytuowanie drugiego budynku mieszkalnego na istniejącej działce/nieruchomości, lub też sytuowanie budynku mieszkalnego na wydzielonej z działki/nieruchomości działce, nie przylegającej bezpośrednio jednym bokiem do drogi/ulicy publicznej (tj. na działce wymagającej wydzielenia własnej drogi dojazdowej),
2. Jeśli dalszych przepisach niniejszej uchwały cokolwiek zaleca się, należy rozumieć przez to brak obowiązku (nakazu) wykonania zalecanej czynności przez inwestora.

Rozdział II.

ZASADY PRZEZNACZANIA ORAZ WARUNKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 7.

1. **RR – teren użytków rolnych**, z przeznaczeniem podstawowym pod pola uprawne.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) ogrody działkowe oraz uprawy wieloletnie,
 - 2) sztuczne zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa,
 - 3) gospodarstwa rolne, w skład których wchodzi zabudowa gospodarcza i mieszkalna, z urządzeniami uzupełniającymi,
 - 4) obiekty produkcji roślinnej i zwierzęcej,
 - 5) drogi transportu rolnego i sieci lokalnej infrastruktury technicznej, które można lokalizować pod warunkiem prowadzenia ich z zachowaniem wymogów technicznych i środowiskowych, określonych w obowiązujących przepisach szczególnych, a w przypadku realizacji sieci podziemnych prowadzenia wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.
3. **Dla terenu użytków rolnych (RR) ustala się:**
 - 1) Zakaz:
 - a) likwidacji istniejącej zieleni śródpolnej i przydrożnej,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w odległości mniejszej niż 200 m od granic terenów o funkcjach chronionych.
 - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – max. 70% powierzchni działki,
 - b) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 4,5 m od poziomu terenu do okapu dachu; bryła budynku horyzontalna; dach symetryczny o kątach nachylenia 25-45°.
 - 3) Warunki ochrony środowiska:
 - a) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny jego oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi – wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - b) wzmocnić walory przyrodnicze terenu poprzez wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych,
 - c) zapewnić optymalne dla produkcji roślinnej stosunki wodne gleb.
 - 4) Przeznaczenie terenu pod zabudowę nie związaną z rolnictwem, w świetle obowiązujących przepisów szczególnych, możliwe zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 8.

1. **RO - teren ogrodów i sadów**, z przeznaczeniem podstawowym pod ogrody przydomowe, uprawy wieloletnie oraz pola uprawne i łąki.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) budynki gospodarcze przynależne przyległej działce/nieruchomości,
 - 2) przydomowa zieleń urządzona z małą architekturą,
 - 3) sztuczne zbiorniki wodne, w tym służące do rekreacji,
 - 4) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej.
3. **Dla terenu ogrodów (RO) ustala się:**
 - 1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zainwestowania – max. 15% powierzchni właściwej części RO działki,
 - b) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 3,5m od poziomu terenu do okapu dachu; dach symetryczny,
 - c) lokalizacja obiektów kubaturowych musi uwzględniać spływ powierzchniowy wód opadowych w obniżeniach dolinnych terenu – zakaz sytuowania budynków w dnie doliny.
 - 2) Warunki ochrony środowiska:
 - a) na terenie istniejących stanowisk archeologicznych wszelkie prace ziemne prowadzić pod nadzorem archeologicznym, na podstawie zezwolenia właściwego wojewódzkiego

- konserwatora zabytków; osoby i jednostki prowadzące i nadzorujące prace archeologiczne muszą spełniać wymogi określone przepisami szczególnymi w zakresie kwalifikacji osób uprawnionych do wykonywania tych prac w obiekcie i otoczeniu zabytku,
- b) w dniu obniżenia dolinnych, gdzie odbywa się intensywny spływ powierzchniowy wód opadowych, lokalizować zieleń urządzoną.

§ 9.

1. **RP - teren obiektów i urządzeń intensywnej produkcji rolnej**, z przeznaczeniem podstawowym pod specjalistyczne obiekty produkcji roślinnej i zwierzęcej z urządzeniami towarzyszącymi, w tym także gospodarki rybackiej.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) istniejące mieszkania,
 - 2) magazyny i składy,
 - 3) baza administracyjna i sprzętowo-warsztatowa,
 - 4) obiekty i urządzenia obsługi rolnictwa,
 - 5) urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten emitujących elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące,
 - 6) urządzenia komunikacji wewnętrznej.
3. **Dla terenu intensywnej produkcji rolnej (RP) ustala się:**
 - 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierijno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.
 - 2) Zakaz lokalizacji na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej zakładów produkcji i składów materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących i pyłących, stanowiących potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego na terenie KK.
 - 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – max. 70 % powierzchni działki,
 - b) zaleca się wjazd na teren z drogi KL lub KD,
 - c) zabudowa – nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 6m od poziomu terenu do okapu dachu; kształt i kąty nachylenia dachu dostosować do istniejącej zabudowy,
 - d) zaleca się nową zabudowę sytuować wokół wewnętrznego dziedzińca, wyznaczonego budynkami istniejącymi,
 - e) lokalizacja obiektów budowlanych wymaga zachowania odległości od granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru linii, określonej przepisami szczególnymi, a także określone przepisami szczególnymi odległości od linii 110kV,
 - f) do strony powierzchniowych cieków wodnych wykonać pas zieleni izolacyjnej wysokiej i średniowysokiej, drzewostanem zgodnym z siedliskiem, o szerokości min. 5m.
 - 4) Warunki ochrony środowiska:
 - a) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz inne rodzaje działalności, co do których istnieją okoliczności (przesłanki) iż mogą one negatywnie oddziaływać na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego w trybie obowiązujących przepisów szczególnych – wnioski i uwagi z niego wynikające należy uwzględnić w decyzjach administracyjnych,
 - b) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny jego oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi - wnioski i uwagi z niego wynikające należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - c) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych,
 - d) nawozy naturalne (obornik i gnojówkę) przeznaczyć do rolniczego wykorzystania, przy spełnieniu warunków określonych przepisami szczególnymi, w sposób nie powodujący

- zagrożenia dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska,
- e) odpady niebezpieczne – postępowanie zgodne z przepisami szczególnymi,
 - f) dopuszczalny poziom hałasu – nie ustala się.

§ 10.

1. **RZ - teren użytków zielonych, wyłączony z zabudowy**, z przeznaczeniem podstawowym pod łąki intensywnie użytkowane gospodarczo.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) zalesienia drzewostanem zgodnym z siedliskiem – zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) sztuczne zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa,
 - 3) drogi transportu rolnego i sieci lokalnej infrastruktury technicznej,
 - 4) urządzenia służące gospodarce wodnej.
3. **Dla terenu użytków zielonych (RZ) ustala się:**
 - 1) Zakaz :
 - a) przekształcania użytków zielonych w grunty orne i uprawy wieloletnie,
 - b) skracania przebiegu cieków wodnych oraz rozbudowy systemu melioracji odwadniających,
 - c) wylewania nieczystości, składowania odpadów i wypalania roślinności,
 - d) stosowania środków ochrony roślin o wysokiej klasie toksyczności oraz nawozów sztucznych i naturalnych w dawkach powodujących skażenie lub zanieczyszczenie gleb, gruntu i wód.
 - 2) Warunki ochrony środowiska:
 - a) wzbogacić walory przyrodnicze terenu poprzez wprowadzenie enklaw zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przywodnych, zgodnych z siedliskiem,
 - b) przywrócić pierwotną funkcję użytków zielonych na terenach istniejących gruntów ornych.

§ 11.

1. **RW - teren łąk wilgotnych, wyłączony z zabudowy**, z przeznaczeniem podstawowym pod podmokłe ekosystemy łąkowe i szuwarowe z trzcinowiskami oraz rozproszonymi remizami zadrzewień i zakrzewień.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) urządzenia służące gospodarce wodnej, które można lokalizować z wyłączeniem miejsc występowania prawnie chronionych siedlisk i roślin chronionych.
3. **Dla terenu łąk wilgotnych (RW) ustala się :**
 - 1) Zakaz:
 - a) przekształcania użytków zielonych w grunty orne i uprawy wieloletnie,
 - b) dokonywania zmian ukształtowania i pokryciu terenu oraz istniejących stosunkach wodnych,
 - c) regulacji i skracania przebiegu cieków wodnych oraz budowy i rozbudowy systemu melioracji odwadniających,
 - d) wylewania nieczystości, składowania odpadów i wypalania roślinności,
 - e) stosowania środków ochrony roślin o wysokiej klasie toksyczności oraz nawozów sztucznych i naturalnych, w dawkach powodujących skażenie lub zanieczyszczenie gleb, gruntu i wód.
 - 2) Warunki ochrony środowiska:
 - a) wyłączyć teren z użytkowania gospodarczego lub ograniczyć jego wykorzystanie do niezbędnego minimum,
 - b) ustala się ochronę walorów przyrodniczych terenu, w tym szczególnie miejsc występowania prawnie chronionych siedlisk oraz roślin chronionych.

§ 12.

1. **WW – teren wód otwartych**, z przeznaczeniem podstawowym pod wody otwarte płynące cieków wodnych, stanowiących główne osie lokalnego systemu ekologicznego.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) urządzenia służące gospodarce wodnej, które można lokalizować z wyłączeniem miejsc występowania prawnie chronionych siedlisk i roślin chronionych.
3. **Dla terenu wód otwartych (WW) ustala się:**
 - 1) Zakaz:
 - a) wylewania nieczystości oraz odprowadzania ścieków, nie spełniających norm wymaganych

- przepisami szczególnymi,
- b) składowania odpadów i wypalania roślinności przywodnej.
- 2) Warunki ochrony środowiska:
- a) do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania dla budowy urządzeń gospodarki wodnej przedłożyć inwentaryzację przyrodniczą terenu inwestycji, uwzględniającej miejsca występowania roślin chronionych,
 - b) ograniczyć wykorzystanie gospodarcze wód do niezbędnego minimum, zapewniając prawidłowy bilans wód w zlewni.

§ 13.

1. **ZL - teren lasów, wyłączony z zabudowy**, z przeznaczeniem podstawowym pod istniejące lasy o funkcji wodochronnej i glebochronnej.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) urządzenia związane z gospodarką leśną, z wyłączeniem ich lokalizacji na terenie lasu łęgowego (jesionowo-olszowego) na siedlisku prawnie chronionym, położonego w dolinie Potoku Cisek, po północno-zachodniej stronie zabudowy wsi [rejon rezerwy terenu pod obwodnicę R(KG)].
3. **Dla terenu lasów (ZL) ustala się:**
 - 1) Zakaz:
 - a) wygradzania oraz zmiany stosunków wodnych terenu,
 - b) dokonywania całkowitej wycinki drzew,
 - c) dokonywania wycinki drzew i podszytu na terenie ww. lasu łęgowego, jesionowo-olszowego, z wyłączeniem cięć sanitarnych,
 - d) wylewania nieczystości i składowania odpadów,
 - e) lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 - 2) Warunki ochrony środowiska:
 - a) zachować dotychczasowy sposób użytkowania, ukształtowania i pokrycia terenu,
 - b) zaleca się przywrócić pierwotne stosunki wodne, w przypadku istniejącego ich naruszenia,
 - c) wykluczyć lub ograniczyć użytkowanie gospodarcze do niezbędnego minimum.

§ 14.

1. **ZS – teren zadrzewień, wyłączony z zabudowy**, z przeznaczeniem podstawowym pod zespoły zadrzewień o funkcji glebo- i wodochronnej.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) niezbędne komunikacyjne ciągi piesze, zapewniające powiązania z terenami usług oraz zieleni publicznej i cmentarnej,
 - 2) zieleń urządzona niska i średniowysoka z małą architekturą,
 - 3) podziemne sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej, które można realizować pod warunkiem lokalizacji i realizacji w sposób zapobiegający erozji gleb.
3. **Dla terenu zadrzewień (ZS) ustala się:**
 - 1) Zakaz wygradzania terenu.
 - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – max. 25% powierzchni działki,
 - b) nowe nasadzenia zieleni wykonać jako komponowane.

§ 15.

1. **ZP.1. – teren zieleni parkowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod ogólnodostępny, zabytkowy zespół parkowo-zamkowy z urządzeniami rekreacyjno-wypoczynkowymi oraz towarzyszącymi usługami gastronomii, kultury, nauki, oświaty, rozrywki i mieszkalnictwa zbiorowego.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) teatralne obiekty plenerowe (amfiteatr),
 - 2) terenowe urządzenia sportowe, z wyłączeniem boisk sportowych,
 - 3) usługi handlu detalicznego,
 - 4) podziemne obiekty obrony cywilnej i szalet publiczny,

- 5) podziemne sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące,
- 6) komunikacja wewnętrzna, w tym ścieżki rowerowe i niezbędne miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- 7) obiekty i konstrukcje tymczasowe oraz tymczasowe zagospodarowanie terenu, związane z organizowaniem imprez okolicznościowych.

3. Dla terenu zieleni parkowej (ZP.1.) ustala się:

- 1) Kierunki przekształceń:
 - a) rewaloryzacja obiektów zabytkowych w celu przywrócenia pełnych walorów kulturowych, estetycznych, funkcjonalnych i użytkowych,
 - b) eliminacja funkcji konfliktowych i sprzecznych z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - c) uzupełnienie lub odtworzenie historycznego założenia ogrodowego parku na podstawie opinii i zezwolenia właściwego organu państwowej służby ochrony zabytków.
- 2) Zakaz:
 - a) dokonywania wtórnych podziałów własnościowych oraz wygradzania terenu,
 - b) lokalizacji tablic reklamowych.
- 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – max. 60% powierzchni terenu,
 - b) intensywność zabudowy – dotychczasowa max. (+)20% powierzchni zabudowy ruin pałacu i budynku dworskiego,
 - c) wjazd na teren – z ulicy KL lub z terenu UC,
 - d) nieprzekraczalny udział powierzchni urządzeń sportowych w powierzchni terenu max. 20%,
 - e) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – historyczna ilość kondygnacji nadziemnych,
 - g) zapewnić odtworzenie istotnych elementów zagospodarowania terenu tj. południowego fragmentu fosy, niewielkiego stawu oraz alei spacerowych,
 - h) zapewnić wysoki poziom rozwiązań kompozycyjnych przestrzeni parku oraz „posadzki” terenu, wysokie walory architektoniczne naziemnych obiektów i urządzeń, w tym szczególnie małej architektury i urządzeń technicznych (ławki, oświetlenie, szafki instalacyjne itp.) – dostosować je do wymogów konserwatorskich,
 - i) dokonać nasadzeń komponowanych zieleni parku krajobrazowego z gatunków drzew zgodnych z siedliskiem ze znacznym udziałem zieleni zimozielonej.
 - j) wymagana likwidacja substandardowej zabudowy gospodarczej.
- 4) Warunki ochrony środowiska:
 - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obowiązek uzyskania, określonego przepisami szczególnymi, uzgodnienia i zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na wszelkie prace projektowe i budowlane, prowadzone w obiekcie i otoczeniu zabytku:
 - ruiny późnorenesansowego zamku (1617r), o rzucie czworobocznym z wewnętrznym dziedzińcem i narożnymi basztami flankującymi (rejestr nr 323/58 i 686/63),
 - b) osoby i jednostki zatrudnione do wykonania wszelkich prac projektowych oraz przy kierowaniu robotami budowlanymi i wykonywaniu nadzoru inwestorskiego, a także prowadzące i nadzorujące prace archeologiczne w otoczeniu obiektu zabytkowego, o którym mowa w pkt. a, muszą spełniać wymogi określone przepisami szczególnymi w zakresie kwalifikacji osób uprawnionych do wykonywania tych prac w obiekcie i otoczeniu zabytku,
 - c) ustala się ochronę konserwatorską obiektów ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wszelkich prac konserwatorskich i remontowych oraz projektu zagospodarowania terenu dla:
 - pozostałości parku krajobrazowego (ewid.),
 - budynku dworskiego (ewid.),
 - fragmentu murów ceglanych, odgradzających założenie parkowo-zamkowe od ul. Karola Miarki (ewid.),
 - d) osoby i jednostki zatrudnione przy pracach konserwatorskich, polegających na zabezpieczeniu, uzupełnieniu, rekonstrukcji lub konserwacji terenu pozostałości parku

krajobrazowego muszą spełniać wymogi określone przepisami szczególnymi w zakresie kwalifikacji osób uprawnionych do wykonywania tych prac na terenie zorganizowanej zieleni zabytkowej,

- e) wszelkie prace ziemne na terenie prowadzić pod nadzorem archeologicznym; osoby i jednostki prowadzące i nadzorujące prace archeologiczne muszą spełniać wymogi określone przepisami szczególnymi w zakresie kwalifikacji osób uprawnionych do wykonywania tych prac w obiekcie i otoczeniu zabytku,
- f) ustala się ochronę konserwatorską oraz zakaz wycinki starodrzewu (grabów) rosnącego rzędowo wzdłuż ceglanego muru, stanowiącego północną granicę terenu,
- g) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 16.

1. ZP.2. – teren zieleni parkowej, z przeznaczeniem podstawowym pod ogólnodostępny, zabytkowy park naturalistyczno-krajobrazowy .

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) ścieżki spacerowe z elementami małej architektury,
- 2) istniejące sztuczne zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa (stawy hodowlane), z zakazem ich rozbudowy,
- 3) podziemne sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące.

3. Dla terenu zieleni parkowej (ZP.2.) ustala się:

- 1) Zakaz :
 - a) dokonywania wycinki drzewostanu i wtórnych podziałów własnościowych oraz wygradzania terenu,
 - b) regulacji i skracania przebiegu cieków wodnych,
 - c) zmiany stosunków wodnych terenu poprzez budowę i rozbudowę systemu melioracji odwadniających.
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – max. 15% powierzchni terenu,
 - b) odtworzyć historyczną kompozycję przestrzenną, w tym szczególnie kompozycję ścieżek spacerowych,
 - c) zaleca się stosować nawierzchnie z materiałów naturalnych,
 - d) zachować istniejące ukształtowanie i pokrycie terenu, w tym szczególnie drzewostan i podszyt łąki jesionowo-olszowego na siedlisku objętym prawną ochroną.
- 3) Warunki ochrony środowiska:
 - a) ustala się ochronę konserwatorską i ekologiczną terenu, ujętego w gminnej ewidencji dóbr kultury oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wszelkich prac konserwatorskich i remontowych oraz projektu zagospodarowania terenu,
 - b) osoby i jednostki zatrudnione przy pracach konserwatorskich, polegających na zabezpieczeniu, uzupełnieniu, rekonstrukcji lub konserwacji terenu parku naturalistyczno-krajobrazowego muszą spełniać wymogi określone przepisami szczególnymi w zakresie kwalifikacji osób uprawnionych do wykonywania tych prac na terenie zorganizowanej zieleni zabytkowej,
 - c) przed przystąpieniem do prac projektowych sporządzić inwentaryzację zieleni parkowej, ze szczególnym uwzględnieniem miejsc występowania roślin chronionych - miejsca te poddać ochronie,
 - d) ustala się ochronę konserwatorską istniejącego drzewostanu – dopuszczalne tylko cięcia pielęgnacyjne po uzyskaniu opinii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody,
 - e) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych poza miastem, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 17.

1. ZP.3. – teren zieleni parkowej, z przeznaczeniem podstawowym pod zabytkowy zespół

parkowo-pałacowy z urządzeniami rekreacyjno-wypoczynkowymi oraz towarzyszącymi usługami ochrony zdrowia i opieki społecznej, administracji, gastronomii, rozrywki, kultury, nauki, oświaty i wychowania oraz mieszkalnictwa zbiorowego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) towarzyszące budynki gospodarczo-garażowe,
- 2) historyczne, sztuczne zbiorniki wodne (staw hodowlany),
- 3) mała architektura,
- 4) podziemne urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące,
- 5) komunikacja wewnętrzna, w tym ciągi piesze, ścieżki rowerowe i niezbędne miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- 6) obiekty i konstrukcje tymczasowe oraz tymczasowe zagospodarowanie terenu, związane z organizowaniem imprez okolicznościowych.

3. Dla terenu zieleni parkowej (ZP.3.) ustala się:

- 1) Kierunki przekształceń:
 - a) rewaloryzacja obiektów zabytkowych w celu przywrócenia pełnych walorów kulturowych, estetycznych, funkcjonalnych i użytkowych,
 - b) eliminacja funkcji konfliktowych i sprzecznych z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - c) uzupełnienie lub odtworzenie historycznego założenia przestrzennego parku naturalistyczno-krajobrazowego na podstawie opinii i zezwolenia właściwego organu państwowej służby ochrony zabytków.
- 2) Zakaz:
 - a) dokonywania wtórnych podziałów własnościowych oraz zewnętrznego i wewnętrznego wygradzania terenu,
 - b) regulacji i skracania przebiegu cieków wodnych oraz budowy i rozbudowy systemu melioracji odwadniających.
- 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy – zalecana dotychczasowa, określona istniejącą powierzchnią zabudowy pałacu, jednak nie więcej niż +20% jego powierzchni zabudowy,
 - b) wjazd na teren – z ulicy KL i terenu PS,
 - c) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – historyczna ilość kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem nadbudowy o dach wysoki,
 - d) zapewnić wysokie walory architektoniczne naziemnych obiektów i urządzeń, w tym szczególnie obiektów małej architektury i urządzeń technicznych (ławki, oświetlenie, szafki instalacyjne itp.) – dostosować je do wymogów konserwatorskich,
 - e) zachować historyczne elementy kompozycji parku naturalistyczno-krajobrazowego, w tym szczególnie rozległą polanę położoną w części środkowej parku, drzewostan tworzący otulinę wewnętrznej polany oraz drogi parkowe, w tym drogę położoną w północno-wschodniej części założenia oraz drogę KD,
 - f) odtworzyć okalającą polanę parkową drogi spacerowe, zbiegające się po północnej stronie pałacu, prowadzące na półkolistą - reprezentacyjny gazon ukształtowany przed nim, a także staw hodowlany usytuowany po zachodniej stronie granicznego rowu,
 - g) zlikwidować substandardową zabudowę gospodarczą,
- 4) Warunki ochrony środowiska:
 - a) ustala się ochronę konserwatorską i ekologiczną parku naturalistyczno-krajobrazowego oraz ochronę konserwatorską neobarokowego pałacu, ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wszelkich prac konserwatorskich i remontowych oraz projektu budowlanego,
 - b) osoby i jednostki zatrudnione przy pracach konserwatorskich, polegających na zabezpieczeniu, uzupełnieniu, rekonstrukcji lub konserwacji terenu parku naturalistyczno - krajobrazowego muszą spełniać wymogi określone przepisami szczególnymi w zakresie kwalifikacji osób uprawnionych do wykonywania tych prac na terenie zorganizowanej zieleni zabytkowej,
 - c) w sąsiedztwie zabytkowego pałacu wszelkie prace ziemne prowadzić pod nadzorem

archeologicznym; osoby i jednostki prowadzące i nadzorujące prace archeologiczne muszą spełniać wymogi określone przepisami szczególnymi w zakresie kwalifikacji osób uprawnionych do wykonywania tych prac w obiekcie i otoczeniu zabytku,

- h) ustala się ochronę konserwatorską pomników przyrody ożywionej oraz zakaz wycinki:
- buk pospolity odmiany zwisającej (o obwodzie pnia 2.16m) rosnący na gazonie przed pałacem,
 - kasztanowiec biały (o obwodzie pnia 2.5m) rosnący we wschodniej części parku obok drogi wiodącej do ogrodów warzywnych,
- i) ustala się ochronę konserwatorską drzew okazowych oraz zakaz wycinki:
- rosnących przed pałacem - kasztanowiec żółty i czerwony (o średnicy pnia ok. 0.5m), dąb szypułkowy odmiany stożkowatej (o średnicy pnia 0.6m), sosny czarne szt. 2 (o średnicy pnia 0.7 i 0.5m),
 - rosnący na obrzeżu polany parkowej – wiąz szypułkowy (o średnicy pnia 1,5m),
 - odcinek starej alei grabowej we wschodniej części parku, o drzewach posadzonych szpalerowo.
- j) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych poza miastem, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 18.

1. **ZO – teren zieleni osiedlowej** z przeznaczeniem podstawowym pod publiczne place zabaw dla dzieci, skwery i zieleńce z towarzyszącymi urządzeniami rekreacji i wypoczynku.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) urządzenia sportu i elementy małej architektury,
 - 2) szalet publiczny i podziemne obiekty obrony cywilnej,
 - 3) urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej oraz niezbędne parkingi dla samochodów osobowych.
3. **Dla terenu zieleni osiedlowej (ZO) ustala się:**
 - 1) Zakaz dokonywania podziałów wtórnych oraz wygradzania terenu ogrodzeniem wyższym niż 1m; zaleca się wyгородzenie terenu żywopłotem.
 - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania - max. 60% powierzchni terenu,
 - b) wykonać komponowane nasadzenia zieleni niskiej i średniowysokiej z pojedynczymi drzewami wysokimi oraz z udziałem zieleni zimozielonej,
 - c) zapewnić wysokie walory architektoniczne naziemnych obiektów i urządzeń, w tym szczególnie obiektów małej architektury i urządzeń technicznych (ławki, oświetlenie itp.).

§ 19.

1. **ZI – teren zieleni izolacyjnej, wyłączony z zabudowy**, z przeznaczeniem podstawowym pod zieleni wysoką i średniowysoką, zapewniającą izolację terenów o funkcjach chronionych i wchodzących w skład lokalnego systemu ekologicznego od terenów o funkcjach uciążliwych i tras komunikacji.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) urządzenia służące ochronie akustycznej terenów o funkcjach chronionych (ekrany akustyczne), w przypadkach uzasadnionych brakiem możliwości zachowania dopuszczalnych standardów hałasu,
 - 2) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące,
 - 3) drogi transportu rolnego.
3. **Dla terenu zieleni izolacyjnej (ZI) ustala się:**
 - 1) obowiązek zadrzewienia terenu, w tym z udziałem gatunków zimozielonych,
 - 2) sytuowania drzew w odległości nie mniejszej niż 15m od osi skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem drzew których wysokość nie przekracza 10m.

§ 20.

1. **ZC - teren zieleni cmentarnej**, z przeznaczeniem podstawowym pod czynny cmentarz ogólnowyznaniowy.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) cmentarne obiekty kubaturowe (mi. dom pogrzebowy),
- 2) zieleń cmentarna oraz elementy małej architektury,
- 3) towarzyszące sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące,
- 4) ciągi pieszej komunikacji wewnętrznej.

3. Dla terenu zieleni cmentarnej (ZC) ustala się :

- 1) Zakaz lokalizacji w strefie sanitarnej cmentarza tj. odległości mniejszej niż 50 m od granicy terenu cmentarza nowych budynków mieszkalnych, a także zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywnościowe, zakładów zbiorowego żywienia oraz nowych ujęć wody .
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna intensywność zabudowy – 10% powierzchni terenu,
 - b) wjazd i wejście na teren – jak dotychczas,
 - c) obiekty przeznaczenia uzupełniającego - nieprzekraczalna linia zabudowy 6m od granic terenu; nieprzekraczalna wysokość 5m od poziomu terenu do okapu dachu; dach symetryczny – spadzisty o kątach nachylenia 40 – 60°,
 - d) powierzchnia pól grzebalnych nie może przekraczać 70% powierzchni terenu,
 - e) dla rozbudowy cmentarza kontynuować istniejące zasady kompozycji z uwzględnieniem warunków określonych przepisami szczególnymi,
 - f) zapewnić wyposażenie w sieć wodociągową dla celów pielęgnacji grobów i zieleni, miejsca składowania odpadów i urządzenia sanitarne dla osób odwiedzających.

§ 21.

1. **MR – teren zabudowy rozproszonej**, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę zagrodową, mieszkalną i gospodarczą, związaną z produkcją rolną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty produkcji roślinnej i zwierzęcej,
- 2) budynki gospodarcze i garażowe,
- 3) ogrody przydomowe i zieleń ozdobna z małą architekturą,
- 4) towarzyszące urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące,
- 5) ograniczona działalność gospodarcza (zgodnie z §6 pkt. 10).

3. Dla terenu zabudowy rolnej - MR ustala się:

- 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierijsko-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.
- 2) Zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) budynku mieszkalnego w drugiej linii zabudowy (zgodnie z §6 pkt.15),
 - c) budynków wielkogabarytowych, nie dostosowanych skalą do zabudowy sąsiedniej.
- 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – max. 80% powierzchni działki,
 - b) wjazd na teren – z istniejącej drogi KL, KD lub dróg gospodarczych,
 - c) budynki - nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona elewacją frotową budynków przyulicznych, jednak nie mniej niż 6m od granicy pasa drogowego drogi KL i KD; nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 5,0 m od poziomu terenu do okapu dachu (z wyłączeniem budynków wyższych w stanie istniejącym, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości z możliwością nadbudowy o dach wysoki); zaleca się dach spadzisty o kątach nachylenia połaci dachowych 25-45°,
 - d) dopuszcza się lokalizację nowych budynków w granicy działki, z wyłączeniem budynków przeznaczenia podstawowego i produkcji zwierzęcej.

4) Warunki ochrony środowiska:

- a) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych,
- b) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 22.

1. MZ.1.- teren zabudowy zagrodowej, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę zagrodową,

mieszkalną i gospodarczą, związaną z produkcją rolną.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa max. o 2 mieszkaniach,
- 2) budynki gospodarcze i garażowe,
- 3) ogrody przydomowe i zieleń ozdobna z małą architekturą,
- 4) urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące.

3. Dla terenu zabudowy zagrodowej (MZ.1.) ustala się:

- 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierijno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.
- 2) Zakaz lokalizacji obiektów wielkokubaturowych i przekraczających gabaryt istniejącej w otoczeniu zabudowy.
- 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – max. 85%powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – max. 70 % powierzchni działki,
 - c) wjazd na teren – jak dotychczas,
 - d) budynki mieszkalne – nieprzekraczalna linia zabudowy określona elewacją frontową istniejących budynków mieszkalnych; nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 7m od poziomu terenu do okapu dachu; dach spadzisty-symetryczny o kątach nachylenia 20-45° (zgodnie z §6 pkt.13); zaleca się sytuowanie dachu kalenicą równoległą do drogi,
 - e) budynki pozostałe - nieprzekraczalna linia zabudowy min. 8m od granicy pasa drogowego ulicy KZ i KL; nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 6m od poziomu terenu do okapu dachu; zaleca się kształt dostosować do istniejącej zabudowy,
 - f) dopuszcza się lokalizację nowych budynków w granicy działki, z wyłączeniem budynków przeznaczenia podstawowego i produkcji zwierzęcej.

4) Warunki ochrony środowiska:

- a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury i obiektów wykazujących cechy zabytkowe, nie ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury, oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wszelkich prac remontowych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla:
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny ul. Ligonia 12 (ewid.),
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny ul. Pawła 3
- b) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz inne rodzaje działalności, co do których istnieją okoliczności (przesłanki) iż mogą one negatywnie oddziaływać na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego w trybie obowiązujących przepisów szczególnych – wnioski i uwagi z niego wynikające należy uwzględnić w decyzjach administracyjnych,
- c) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego raport może być wymagany, wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny jego oddziaływania,

- zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi – wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- d) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych,
 - e) ścieki opadowe z dróg, dojazdów, parkingów oraz składowisk mogą być kierowane do gruntu, pod warunkiem zachowania parametrów wynikających z przepisów szczególnych,
 - f) nawozy naturalne (obornik i gnojówkę) przeznaczyć do rolniczego wykorzystania, przy spełnieniu warunków określonych przepisami szczególnymi, w sposób nie powodujący zagrożenia dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska,
 - g) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 23.

1. **MZ.2.- teren zabudowy zagrodowej,** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę zagrodową, mieszkalną i gospodarczą, związaną z produkcją rolną.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa max. o 2 mieszkaniach,
- 2) budynki gospodarcze i garażowe,
- 3) ogrody przydomowe i zieleń ozdobna z małą architekturą,
- 4) urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące,

3. Dla terenu zabudowy zagrodowej (MZ.2.) ustala się:

- 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierijno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.
- 2) Zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów wielkokubaturowych i przekraczających gabaryt istniejącej w otoczeniu zabudowy,
 - b) nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenie położonym w sąsiedztwie terenu ZP.1., przy ul. Karola Miarki - Kozielska.
- 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – max. 80% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – max. 60 % powierzchni działki,
 - c) wjazd na teren – z ulicy KL,
 - d) budynki mieszkalne - obowiązująca linia zabudowy-historyczna, określona elewacją frontową istniejących budynków mieszkalnych; nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 6m od poziomu terenu do okapu dachu; dach spadzisty-symetryczny i kątach nachylenia 35-45° (zgodnie z §6 pkt.13), sytuowany kalenicą prostopadle do drogi,
 - e) budynki pozostałe - nieprzekraczalna linia zabudowy min. 8m od granicy pasa drogowego ulicy KL i KZ; nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 6m od poziomu terenu do okapu dachu: zaleca się kształt dachu dostosować do istniejącej zabudowy,
 - f) dopuszcza się lokalizację nowych budynków w granicy działki, z wyłączeniem budynków przeznaczenia podstawowego i produkcji zwierzęcej.
- 4) Warunki ochrony środowiska:
 - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury i obiektów wykazujących cechy zabytkowe, nie ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury, oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wszelkich prac remontowych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla:
 - Ciężkowice - dom mieszkalny ul. Szkolna 14 (ewid.),
 - Ciężkowice - dom mieszkalny ul. Szkolna 16 (ewid.),

- Ciężkowice, dom mieszkalny ul. Szkolna 10,
- b) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz inne rodzaje działalności, co do których istnieją okoliczności (przesłanki) iż mogą one negatywnie oddziaływać na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego w trybie obowiązujących przepisów szczególnych – wnioski i uwagi z niego wynikające należy uwzględnić w decyzjach administracyjnych,
- c) przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego raport może być wymagany, wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny jego oddziaływania zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi – wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- d) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych,
- e) nawozy naturalne (obornik i gnojówkę) przeznaczyć do rolniczego wykorzystania, przy spełnieniu warunków określonych przepisami szczególnymi, w sposób nie powodujący zagrożenia dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska,
- f) ścieki opadowe z dróg, dojazdów, parkingów oraz składowisk mogą być kierowane do gruntu, pod warunkiem zachowania parametrów wynikających z przepisów szczególnych,
- g) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie przepisami szczególnymi.

§ 24.

1. **MG – teren zabudowy mieszkalno-gospodarczej**, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkalną-rodzinną i gospodarczo-magazynową, uzupełniającą układ przestrzenny zabudowy folwarcznej.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) Budynki gospodarcze i garażowe,
 - 2) ogrody przydomowe i zieleń ozdobna z małą architekturą,
 - 3) towarzyszące urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące,
 - 4) ograniczona działalność gospodarcza (zgodnie z §6 pkt.10),
 - 5) usługi handlu detalicznego i usługi bytowe (zgodnie z §6 pkt.11) w parterze budynku, pod warunkiem zapewnienia na terenie przyulicznym właściwej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo,
3. **Dla terenu zabudowy mieszkalno-gospodarczej (MG), ustala się:**
 - 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierijno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.
 - 2) Zakaz lokalizacji:
 - a) produkcji zwierzęcej oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) budynków gospodarczych przed elewacją frontową budynku (zgodnie z §6 pkt. 14).
 - 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – dopuszcza się 100% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – zalecana istniejąca,
 - c) wjazd na teren z ulicy KL lub jak dotychczas,
 - d) budynek mieszkalno-gospodarczy - nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi KL istniejąca, określona elewacją frontową budynku; od strony zachodniej zaleca się zachować nieprzekraczalną linię zabudowy charakterystyczną dla wewnętrznego dziedzińca folwarku; nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze); zaleca się dach symetryczny – spadzisty o kątach nachylenia 20-45° (zgodnie z §6 pkt.13), sytuowany kalenicą równoległą do ulicy.
 - e) nowe budynki gospodarcze – wolnostojące lub dobudowane; nieprzekraczalna wysokość 1 kondygnacja nadziemna; dach dostosować do budynku mieszkalno-gospodarczego.

- 4) Warunki ochrony środowiska:
 - a) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 25.

1. **ME – teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej**, z przeznaczeniem podstawowym pod jednorodzinną zabudowę mieszkaniową.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) ogrody przydomowe i zieleń ozdobna z małą architekturą,
 - 2) budynki gospodarcze i garażowe,
 - 3) istniejące urządzenia oraz obiekty sportu i rekreacji (basen kąpielowy) z niezbędną komunikacją wewnętrzną i miejscami postojowymi dla użytkowników,
 - 4) towarzyszące urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące.
3. **Dla terenu zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej (ME), ustala się:**
 - 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) Zakaz:
 - a) dokonywania podziałów wtórnych wydzielonych rysunkiem planu działek,
 - b) lokalizacji budynku mieszkalnego w drugiej linii zabudowy (zgodnie z §6pkt.15) oraz budynków wielkogabarytowych, nie dostosowanych skalą do zabudowy sąsiedniej, z wyłączeniem obiektu krytego basenu.
 - 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – max. 30% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – max. 15% powierzchni działki, z wyłączeniem posesji w stanie istniejącym zabudowanych w większym stopniu oraz obiektu basenu krytego, dla których wprowadza się nieprzekraczalną intensywność zabudowy max.. 30% powierzchni działki,
 - c) wjazd na teren – z projektowanej ulicy KL,
 - d) obiekt krytego basenu – nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona rysunkiem planu, nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 6m od poziomu terenu do okapu dachu; dach spadzisty o kątach nachylenia 25-45°, zaleca się sytuować równolegle do ulicy,
 - e) budynki mieszkalne – obowiązująca linia zabudowy wyznaczona rysunkiem planu; nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 4m od poziomu terenu do okapu dachu (z wyłączeniem budynków wyższych w stanie istniejącym, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości); dach spadzisty-symetryczny (zgodnie z §6 pkt.13), o kątach nachylenia 40-45° sytuowany kalenicą równolegle do ulicy (z wyłączeniem budynków sytuowanych inaczej, dla których dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego),
 - f) budynki gospodarcze – nieprzekraczalna linia zabudowy jak dla zabudowy mieszkalnej; nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 4m od poziomu terenu do okapu dachu; zaleca się sytuowanie budynków jako dobudowanych do budynków mieszkalnych,
 - g) w granicach działki zapewnić min. dwa miejsca parkingowe, wliczając garaż.
- 4) Warunki ochrony środowiska przyrodniczego:
 - a) ustala się ochronę istniejącej zieleni wysokiej – zakaz wycinki, z wyłączeniem sytuacji zagrażających życiu i mieniu.
 - b) odprowadzenie wód opadowych z obiektów i terenów o funkcjach usługowych – zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - c) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 26.

1. **MM - teren zabudowy mieszanej mieszkalno-zagrodowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę zagrodową, mieszkalną i gospodarczą, oraz mieszkaniową jednorodzinną.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) zabudowa mieszkaniowa max. do 4 mieszkań,
 - 2) budynki gospodarcze i garażowe,
 - 3) ogrody przydomowe i zieleń ozdobna z małą architekturą,
 - 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące,
 - 5) ograniczona działalność gospodarcza (zgodnie z §6 pkt.10),
 - 6) usługi handlu detalicznego, usługi bytowe (zgodnie z §6 pkt.11) ,
 - 7) istniejące usługi rzemieślnicze (zgodnie z § 6 pkt.12) pod warunkiem:
 - a) że nie wymagają wielokrotnego (ponad 2 kursy na dobę) lub uciążliwego transportu dostawczego (samochodami o nośności ponad 1,5t.),
 - b) zapewnienia właściwej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo.
3. **Dla terenu zabudowy mieszanej mieszkalno-zagrodowej (MM), ustala się:**
 - 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierijno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.
 - 2) Zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także obiektów produkcji zwierzęcej o obsadzie większej niż 25 DJP,
 - b) budynku mieszkalnego w drugiej linii zabudowy (zgodnie z §6 pkt.15),
 - c) obiektów wielokubaturowych, nie dostosowanych gabarytem, kształtem bryły i materiałami do cech zabudowy zespołu.
 - 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – max. 85% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – max. 60 % powierzchni działki,
 - c) wjazd na teren – jak dotychczas,
 - d) budynki mieszkalne i mieszkalno-gospodarcze - obowiązująca linia zabudowy- historyczna, wyznaczona rysunkiem planu z dopuszczalnym odstępstwem 2,0 m w głąb działki; nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 7m od poziomu terenu do okapu dachu; dach symetryczny-spadzisty o kątach nachylenia 35-45° (zgodnie z §6 pkt.13) , sytuowany kalenicą jak na budynkach sąsiednich,
 - e) budynki gospodarcze – nieprzekraczalna linia zabudowy 6m od granicy pasa drogowego; nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 5m od poziomu terenu do okapu dachu; sposób kształtowania bryły i dachu dostosować do zabudowy mieszkalnej,
 - f) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki, z wyłączeniem budynków produkcji zwierzęcej.
 - 4) Warunki ochrony środowiska:
 - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury i obiektów wykazujących cechy zabytkowe, nie ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury, oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wszelkich prac remontowych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla:
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny ul. Ligonía 11 (ewid.),
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny ul. Ligonía 13 (ewid.),
 - Ciężkowice, dom mieszkalny ul. Polna 6,
 - Ciężkowice – dom mieszkalny ul. Polna 15,
 - Polska Cerekiew – dom mieszkalny ul. Stara Droga 7,
 - b) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz inne rodzaje działalności, co do których istnieją okoliczności (przesłanki) iż mogą one negatywnie

oddziaływać na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego w trybie obowiązujących przepisów szczególnych – wnioski i uwagi z niego wynikające należy uwzględnić w decyzjach administracyjnych,

- c) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych,
- d) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 27.

- 1. **MI – teren zabudowy mieszkaniowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod wolnostojące, jednorodzinne domy mieszkalne (zespół zabudowy robotniczej o jednakowych cechach zabudowy).

- 2. **Przeznaczenie uzupełniające:**

- 1) budynki gospodarcze i garażowe,
- 2) ograniczona działalność gospodarcza (zgodnie z §6 pkt.10),
- 3) ogrody przydomowe i zieleń ozdobna z małą architekturą,
- 4) urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące.

- 3. **Dla terenu zabudowy mieszkaniowej (MI) ustala się:**

- 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne - zgodne rysunkiem planu.
- 2) Zakaz lokalizacji budynku mieszkalnego w drugiej linii zabudowy (zgodnie z §6 pkt.15).
- 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – max. 50% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – max. 25 % powierzchni działki,
 - c) wjazd na teren – jak dotychczas,
 - d) budynki mieszkalne – obowiązująca linia zabudowy wyznaczona elewacją frontową budynków sąsiednich z dopuszczalnym odstępstwem 2m w głąb działki; nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 4,5 m od poziomu terenu do okapu dachu (z wyłączeniem budynków wyższych w stanie istniejącym, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości); dach symetryczny – dwuspadowy o kątach nachylenia 40-45° (zgodnie z §6 pkt.13), z wyłączeniem kształtu lukarn i doświetlenia poddasza oraz istniejących budynków sytuowanych inaczej, dla których dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego,
 - g) budynki gospodarcze - wolnostojące lub dobudowane, architektonicznie dostosowane do budynku mieszkalnego; nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona elewacją frontową budynków mieszkalnych; zaleca się sytuowanie budynku w głębi działki siedliskowej; nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 3,5m od poziomu terenu do okapu dachu (z wyłączeniem budynków wyższych w stanie istniejącym, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości z możliwością nadbudowy o dach wysoki); dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki.
 - e) w granicach działki zapewnić min. 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wliczając garaż.
- 4) Warunki ochrony środowiska:
 - a) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 28.

- 1. **MJ.1. - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, z przeznaczeniem podstawowym pod wolnostojące lub bliźniacze jednorodzinne domy mieszkalne.

- 2. **Przeznaczenie uzupełniające:**

- 1) ogrody przydomowe i zieleń ozdobna z małą architekturą,
- 2) urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych

- emitujących promieniowanie niejonizujące,
- 3) budynki gospodarcze i garażowe,
 - 4) usługi handlu detalicznego i usługi bytowe (zgodnie z §6 pkt.11),
 - 5) usługi ochrony ludzi i mienia,
 - 6) istniejące usługi rzemieślnicze (zgodnie z §6 pkt.12), pod warunkiem:
 - a) że nie wymagają wielokrotnego (ponad 2 kursy na dobę) lub uciążliwego transportu dostawczego (samochodami o nośności ponad 1,5 t),
 - b) zapewnienia właściwej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo.
 - 7) ograniczona działalność gospodarcza (zgodnie z §6 pkt.10).

3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ.1.) ustala się:

- 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierjino-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.
- 2) Zakaz lokalizacji:
 - a) budynku mieszkalnego w drugiej linii zabudowy (zgodnie z §6 pkt.15),
 - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – max. 70% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – charakterystyczna dla zespołu zabudowy położonego w liniach rozgraniczających terenu, jednak nie więcej niż 50 % powierzchni działki,
 - c) lokalizacja obiektów budowlanych wymaga zachowania odległości od granicy obszaru kolejowego i skrajnego toru linii, określonej przepisami szczególnymi,
 - d) budynki przeznaczenia podstawowego – obowiązująca linia zabudowy wyznaczona elewacją frontową budynków sąsiednich, jednak zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 7m od poziomu terenu do okapu dachu; dach symetryczny – spadzisty o kątach nachylenia 30-45° (zgodnie z §6 pkt.13), sytuowany kalenicą równolegle do ulicy z wyłączeniem budynków sytuowanych inaczej, dla których dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego,
 - e) budynki przeznaczenia uzupełniającego - wolnostojące lub dobudowane, dostosowane do architektury budynku mieszkalnego; nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona elewacją frontową budynków mieszkalnych; nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 4m od poziomu terenu do okapu dachu (z wyłączeniem budynków wyższych w stanie istniejącym, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości z możliwością nadbudowy o dach wysoki); dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki,
 - f) zapewnić w granicach działki min. 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wliczając garaż.
- 4) Warunki ochrony środowiska:
 - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury i obiektów wykazujących cechy zabytkowe, nie ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury, oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wszelkich prac remontowych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla:
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny ul. Karola Miarki 4 (ewid.),
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny ul. Karola Miarki 12 (ewid.),
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny ul. Zamkowa 15 (ewid.),
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny ul. Zamkowa 19 (ewid.),
 - Ciężkowice, dawna szkoła ul. Szkolna 5,
 - Ciężkowice, dom mieszkalny ul. Szkolna 11,
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny ul. Dworcowa 19,
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny ul. Dworcowa 22,
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny ul. Zamkowa 19,
 - b) na terenie istniejących stanowisk archeologicznych wszelkie prace ziemne prowadzić pod

nadzorem archeologicznym, na podstawie zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków; osoby i jednostki prowadzące i nadzorujące prace archeologiczne muszą spełniać wymogi określone przepisami szczególnymi w zakresie kwalifikacji osób uprawnionych do wykonywania tych prac w obiekcie i otoczeniu zabytku,

- c) działalności gospodarcze, co do których istnieją okoliczności (przesłanki) iż mogą one negatywnie oddziaływać na środowisko zamieszkania, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego w trybie obowiązujących przepisów szczególnych – wnioski i uwagi z niego wynikające należy uwzględnić w decyzjach administracyjnych,
- d) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 29.

1. MJ.2. - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z przeznaczeniem podstawowym pod wolnostojące lub bliźniacze jednorodzinne domy mieszkalne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) ogrody przydomowe i zieleń ozdobna z małą architekturą,
- 2) urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące,
- 3) budynki gospodarcze i garażowe,
- 4) usługi handlu detalicznego i usługi bytowe (zgodnie z §6 pkt.11),
- 5) istniejące usługi rzemieślnicze (zgodnie z §6 pkt.12), pod warunkiem:
 - a) że nie wymagają wielokrotnego (ponad 2 kursy na dobę) lub uciążliwego transportu dostawczego (samochodami o nośności ponad 1,5 t),
 - b) zapewnienia właściwej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo.
- 6) ograniczona działalność gospodarcza (zgodnie z § 6 pkt. 10).

3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ.2.) ustala się:

- 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierijno-technicznej oraz ustaleń niniejszego paragrafu.
- 2) Zakaz lokalizacji:
 - a) budynku mieszkalnego w drugiej linii zabudowy (zgodnie z §6 pkt.15),
 - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – max. 70% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – charakterystyczna dla zespołu zabudowy położonego w liniach rozgraniczających terenu, jednak nie więcej niż 50 % powierzchni działki,
 - c) budynki przeznaczenia podstawowego – obowiązująca linia zabudowy wyznaczona elewacją frontową budynków sąsiednich, jednak zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 7m od poziomu terenu do okapu dachu; dach symetryczny-spadzisty o kątach nachylenia 30-45° (zgodnie z §6 pkt.13), sytuowany kalenicą prostopadle do ulicy (z wyłączeniem budynków sytuowanych inaczej, dla których dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego),
 - h) budynki przeznaczenia uzupełniającego - wolnostojące lub dobudowane, dostosowane do architektury budynku mieszkalnego; nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona elewacją frontową budynków mieszkalnych; nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 4m od poziomu terenu do okapu dachu (z wyłączeniem budynków wyższych w stanie istniejącym, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości); dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki.
 - d) zapewnić w granicach działki min. 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż.
- 4) Warunki ochrony środowiska:
 - a) działalności gospodarcze, co do których istnieją okoliczności (przesłanki) iż mogą one

negatywnie oddziaływać na środowisko zamieszkania, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego w trybie obowiązujących przepisów szczególnych – wnioski i uwagi z niego wynikające należy uwzględnić w decyzjach administracyjnych,

- b) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 30.

1. **MN – teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, z przeznaczeniem podstawowym pod wolnostojące, jednorodzinne domy mieszkalne.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) budynki gospodarcze i garażowe,
 - 2) ogrody przydomowe i zieleń ozdobna z małą architekturą,
 - 3) towarzyszące sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące.
3. **Dla terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się:**
 - 1) Zakaz:
 - a) scalania i dokonywania wtórnych podziałów wyznaczonych rysunkiem planu działek,
 - b) lokalizacji budynku mieszkalnego w drugiej linii zabudowy (zgodnie z §6 pkt.15),
 - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna intensywność zainwestowania jednej, wydzielonej rysunkiem planu działki – max. 50% jej powierzchni,
 - b) nieprzekraczalna intensywność zabudowy jednej, wydzielonej rysunkiem planu działki - max. 20% jej powierzchni,
 - c) budynki lokalizować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi w stosunku do granic jednej wydzielonej planem działki, także w przypadku gdy inwestor jest właścicielem dwu lub więcej działek sąsiednich,
 - d) budynki mieszkalne – obowiązująca linia zabudowy 6 - 10m od granicy pasa drogowego, jednak zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 4m od poziomu terenu do okapu dachu i 11m do kalenicy; dach spadzisty-symetryczny o kątach nachylenia 42-45° (zgodnie z §6 pkt.13) i kalenicy sytuowanej zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) budynki gospodarcze - wyłącznie jako dobudowane do budynku mieszkalnego; nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona elewacją frontową budynków mieszkalnych; nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 4m od poziomu terenu do okapu dachu; kształtem dachu nawiązać do budynku mieszkalnego,
 - f) teren pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy przeznaczyć na zieleń ozdobną,
 - g) wysokość ażurowych ogrodzeń – max.1,2m,
 - h) w granicach działki zapewnić min. 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż.
 - 3) Warunki ochrony środowiska:
 - a) na terenie istniejących stanowisk archeologicznych wszelkie prace ziemne prowadzić pod nadzorem archeologicznym, na podstawie zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków; osoby i jednostki prowadzące i nadzorujące prace archeologiczne muszą spełniać wymogi określone przepisami szczególnymi w zakresie kwalifikacji osób uprawnionych do wykonywania tych prac w obiekcie i otoczeniu zabytku,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 31.

1. **MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową max. do 12 mieszkań.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) usługi handlu detalicznego i usługi bytowe (zgodnie z §6 pkt.11),
 - 2) budynki gospodarcze i garażowe,

- 3) ogrody przydomowe i ogrody działkowe, zieleń ozdobna z małą architekturą,
- 4) urządzenia sportowe i zabawowe dla dzieci,
- 6) ograniczona działalność gospodarcza (zgodnie z §6 pkt.10),
- 7) towarzyszące sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące,
- 5) urządzenia komunikacji wewnętrznej.

3. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) ustala się:

- 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierijno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.
- 2) Zakaz lokalizacji obiektów produkcji zwierzęcej o obsadzie większej niż 5DJP.
- 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – 70% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – 50% powierzchni działki,
 - c) wjazd na teren – z sąsiedniej drogi publicznej,
 - d) budynki przeznaczenia podstawowego – nieprzekraczalna linia zabudowy istniejąca, określona elewacją frontową budynku przyulicznego; nieprzekraczalna wysokość istniejąca (3-4 kondygnacje nadziemne) z dopuszczeniem nadbudowy o dach wysoki i adaptacji poddasza na cele mieszkalne, zaleca się dach symetryczny-spadzisty o kątach nachylenia 35-45° (zgodnie z §6 pkt.13),
 - e) budynki przeznaczenia uzupełniającego – nieprzekraczalna linia zabudowy określona elewacją frontową budynku przyulicznego, z wyłączeniem budynków istniejących sytuowanych inaczej; nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym, użytkowe poddasze), jednak nie więcej niż 4m od poziomu terenu do okapu dachu; zaleca się kształtem dachu nawiązać do budynku mieszkalnego,
 - f) zapewnić miejsca postojowe w ilości – min. 1 m.p./ 2 mieszkania, wliczając w to garaże.
- 4) Warunki ochrony środowiska:
 - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów wykazujących cechy zabytkowe, nie ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury, oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wszelkich prac remontowych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla:
 - Ciężkowice, dom mieszkalny ul. Szkolna 20,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 32.

1. **MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną z towarzyszącymi usługami handlu detalicznego, kultury, gastronomii, informacji i łączności, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej, administracji i usług bytowych (zgodnie z §6 pkt.11).
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) usługi handlu detalicznego oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - 2) istniejące usługi rzemieślnicze (zgodnie z 6 pkt. 12),
 - 8) ograniczona działalność gospodarcza (zgodnie z §6 pkt.10),
 - 3) obiekty obrony cywilnej w podziemiach budynków,
 - 4) budynki gospodarcze i garażowe,
 - 5) ogrody przydomowe i zieleń ozdobna z małą architekturą,
 - 6) towarzyszące urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące, oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej.
3. **Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU ustala się:**
 - 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami

szczególnymi, pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierijno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.

- 2) Zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów wielkokubaturowych oraz przekraczających gabaryt istniejącej w otoczeniu zabudowy, a także agresywnych architektonicznie,
 - b) urządzeń i konstrukcji stanowiących dominanty przestrzenne,
 - c) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nowych usług rzemieślniczych.
- 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – 90% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – 70% powierzchni działki,
 - c) wjazd na terenie – z ulicy KD,
 - d) usługi lokalizować w parterach budynków przyulicznych,
 - e) budynki mieszkalno-usługowe – sytuować w zwartej/półzwartej pierzei zabudowy na historycznej linii zabudowy, określonej elewacją frontową budynków przyulicznych; nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze); kształt i kąty nachylenia dachu dostosować do zabudowy sąsiedniej,
 - f) budynku gospodarcze – sytuować na zapleczu budynków przyulicznych; nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 4,5m od poziomu terenu do okapu dachu; kształt dachu i kąty nachylenia zaleca się dostosować do budynku przyulicznego,
 - g) zapewnić właściwą ilość miejsc postojowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo.
- 4) Warunki ochrony środowiska:
 - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wszelkich prac remontowych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla:
 - Polska Cerekiew, budynek poczty ul. Poczтовая 4 (ewid.),
 - Polska Cerekiew, budynek parafialny ul. Ligonia 1 (ewid.),
 - b) na terenie istniejących stanowisk archeologicznych wszelkie prace ziemne prowadzić pod nadzorem archeologicznym, na podstawie zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków; osoby i jednostki prowadzące i nadzorujące prace archeologiczne muszą spełniać wymogi określone przepisami szczególnymi w zakresie kwalifikacji osób uprawnionych do wykonywania tych prac w obiekcie i otoczeniu zabytku,
 - c) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 33.

1. **MC - teren koncentracji mieszkalnictwa i usług komercyjnych o charakterze centrotwórczym**, z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z równoprawnym programem usług handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, kultury i nauki, zdrowia, obsługi ruchu turystycznego, informacji i łączności, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej, administracji oraz usług bytowych (zgodnie z §6 pkt.10).
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) inne usługi, o profilu działalności zbliżonym do przeznaczenia podstawowego,
 - 2) mieszkalnictwo zbiorowe,
 - 3) budynki gospodarcze, garażowe i szale publiczne,
 - 4) towarzyszące sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące,
 - 5) zieleń ozdobna z małą architekturą,
 - 6) obiekty i konstrukcje tymczasowe oraz tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z organizowaniem imprez okolicznościowych,
 - 7) obiekty obrony cywilnej w podziemiach budynków.

3. Dla terenu koncentracji mieszkalnictwa i usług komercyjnych o charakterze centrotwórczym (MC), ustala się:

1) Zakaz:

- a) scalania lub dzielenia historycznie wyznaczonych pod zabudowę parcel przyulicznych,
- b) lokalizacji obiektów niezgodnych z klimatem przestrzennym i tradycyjnym sposobem formowania zabudowy, w tym szczególnie jednofunkcyjnych zespołów o znacznych kubaturach oraz obiektów jednokondygnacyjnych (kiosków, pawilonów), a także przekraczających gabaryt istniejącej zabudowy w otoczeniu,
- c) lokalizacji usług wymagających wielokrotnego (ponad 2 kursy na dobę) lub uciążliwego transportu dostawczego (samochodami o nośności ponad 1,5 t) oraz konieczności dysponowania dużym zapleczem magazynowym
- d) lokalizacji konstrukcji i urządzeń stanowiących dominanty przestrzenne.

2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zainwestowania – max. 90% powierzchni działki,
- b) intensywność zabudowy – max. 60% powierzchni działki,
- c) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe – obowiązująca linia zabudowy – historyczna, określona elewacją frontową budynków istniejących; budynki sytuować w zwartej/półzwartej pierzei zabudowy; nieprzekraczalna wysokość budynku 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze) z wyłączeniem budynków wyższych w stanie istniejącym, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości; dach spadzisty o kątach nachylenia 35 – 45° sytuowany kalenicą równoległą do ulicy (z wyłączeniem budynków sytuowanych inaczej, dla których dopuszcza się zachowanie stanu dotychczasowego), kryty dachówką lub materiałem imitującym dachówkę; sposób kształtowania bryły, podziały elewacji, sytuowanie oraz proporcje otworów okiennych i drzwiowych, a także materiały wykończeniowe – charakterystyczne dla historycznego zespołu zabudowy,
- d) budynki gospodarcze – sytuować na zapleczu zabudowy przyulicznej, nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 5m od poziomu terenu do okapu dachu (z wyłączeniem budynków wyższych w stanie istniejącym, dla których dopuszcza się zachowanie stanu dotychczasowego z możliwością nadbudowy o dach wysoki); kształt dachu dostosować do zabudowy przyulicznej,
- e) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki,
- f) obowiązek rewaloryzacji zabudowy w celu przywrócenia pełnych walorów kulturowych, estetycznych, funkcjonalnych i użytkowych, oraz likwidacji substandardowej zabudowy gospodarczej z wnętrza bloku zabudowy,
- g) zaleca się lokalizację usług min. w parterach budynków; dopuszcza się adaptację całego budynku na usługi pod warunkiem zachowania zewnętrznych, historycznych podziałów parcelacyjnych i elewacyjnych,
- h) obiekty i pomieszczenia służące obronie cywilnej, należy zachować i utrzymać w należytym stanie - wszelkie zmiany winny być uzgodnione z właściwymi organami obrony cywilnej.

3) Warunki ochrony środowiska:

- a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury i obiektów wykazujących cechy zabytkowe, nie ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury, oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wszelkich prac remontowych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla:
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny Rynek 4 (ewid.),
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny Rynek 6 (ewid.),
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny Rynek 14 (ewid.),
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny Rynek 15 (ewid.),
 - Polska Cerekiew, budynek pozamkowy z bramą wjazdową Rynek 1-3 i 7-11 (ewid.),
 - Polska Cerekiew, budynek mieszkalny ul. Zamkowa 4 (ewid.),
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny ul. Kozielska 3 (ewid.),
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny Rynek 2,
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny Rynek 12(B),

- Polska Cerekiew, dom mieszkalny Rynek 16,
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny ul. Karola Miarki 1,
- b) wszelkie prace ziemne na terenie prowadzić pod nadzorem archeologicznym; osoby i jednostki prowadzące i nadzorujące prace archeologiczne muszą spełniać wymogi określone przepisami szczególnymi w zakresie kwalifikacji osób uprawnionych do wykonywania tych prac w obiekcie i otoczeniu zabytku,
 - c) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 34.

1. **UM - teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod usługi handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, kultury, administracji, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej, ochrony ludzi i mienia (OSP) oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) budynki gospodarcze i garażowe,
 - 2) urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące, oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej,
 - 3) ogrody przydomowe i zieleń ozdobna z małą architekturą,
 - 4) ograniczona działalność gospodarcza oraz usługi bytowe (zgodnie z §6 pkt.10 i 11),
 - 5) istniejące usługi rzemieślnicze (zgodnie z §6 pkt.12).
3. **Dla terenu zabudowy usługowo – mieszkaniowej (UM), ustala się:**
 - 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierijno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.
 - 2) Zakaz lokalizacji:
 - a) budynku mieszkalnego w drugiej linii zabudowy (zgodnie z §6 pkt.15),
 - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
 - 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - a) intensywność zainwestowania – 60% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – max. 40% powierzchni działki,
 - c) budynki usługowe, usługowo-mieszkalne i mieszkalne – nieprzekraczalna linia zabudowy określona rysunkiem planu: nieprzekraczalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 7m od poziomu terenu do okapu dachu; zaleca się dach symetryczny-spadzisty o kątach nachylenia 35-45° (zgodnie z §6 pkt.13) sytuowany kalenicą równolegle do ulicy; dopuszcza się realizację obiektów w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych,
 - d) budynki gospodarcze – nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 4 m od poziomu terenu do okapu dachu; kształt i sposób sytuowania dachu dostosowany do budynku mieszkalnego/usługowego,
 - e) zapewnić w granicach działki miejsca parkingowe w ilości 4m.p/100m² powierzchni użytkowej lub 0,3 m.p./1 użytkownika usług, jednak nie mniej niż 3 m.p.,
 - f) zaleca się pozostawienie pasa terenu położonego pomiędzy elewacją frontową budynku usługowego, a pasem drogowym, jako ogólnodostępnego.
 - 4) Warunki ochrony środowiska:
 - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wszelkich prac remontowych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla:
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny ul. Karola Miarki 15 (ewid.),
 - Polska Cerekiew, dom mieszkalny ul. Karola Miarki 19 (ewid.),
 - b) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może

- powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych,
- c) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, zgodnie z przepisami szczególnymi..

§ 35.

1. **UC – teren koncentracji usług komercyjnych**, z przeznaczeniem podstawowym pod usługi handlu detalicznego, gastronomii i rozrywki, kultury, obsługi ruchu turystycznego, administracji, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej oraz ochrony ludzi i mienia.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) targowisko miejskie na terenie położonym przy ul. Zamkowej (w sąsiedztwie US),
 - 2) urządzenia i obiekty komunikacji masowej na terenie położonym przy ul. Raciborskiej,
 - 3) usługi bytowe oraz inne, o profilu zbliżonym do przeznaczenia podstawowego,
 - 4) istniejące usługi rzemieślnicze (zgodnie z §6 pkt.12) oraz istniejące jednorodzinne budynki mieszkalne,
 - 5) mieszkania służbowe lub pojedyncze pokoje mieszkalne,
 - 6) zieleń ozdobna z małą architekturą,
 - 7) obiekty obrony cywilnej,
 - 8) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące,
 - 9) urządzenia komunikacji wewnętrznej i parkingi na samochody osobowe.
3. **Dla terenu koncentracji usług komercyjnych (UC) ustala się:**
 - 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierii technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.
 - 2) Zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) obiektów stanowiących dominanty przestrzenne i agresywnych architektonicznie na terenie położonym w sąsiedztwie terenu ZP.2..
 - 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – max. 80 % powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – max. 60 % powierzchni działki,
 - c) wjazd na teren z ulic KZ lub KL; wjazd na teren z drogi krajowej KG za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - d) lokalizacja obiektów budowlanych wymaga zachowania:
 - zachowania odległości od granicy obszaru kolejowego i skrajnego toru linii, określonej przepisami szczególnymi,
 - na terenie położonym przy ul. Raciborskiej - widoku dominanty przestrzennej zlokalizowanej na terenie UK,
 - na terenie położonym w sąsiedztwie terenu ZP.2. - powiązań ciągami pieszymi oraz zielenią komponowaną z terenem ZP.1.
 - e) budynki przeznaczenia podstawowego – linia zabudowy określona rysunkiem planu, nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 8m od poziomu terenu do okapu dachu; zalecany dach symetryczny – spadzisty kątach nachylenia 35-45° (zgodnie z §6 pkt.13),
 - f) wolnostojące budynki przeznaczenia dopuszczalnego – linia zabudowy określona rysunkiem planu, nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 5m od poziomu terenu do okapu dachu; zalecany dach symetryczny – spadzisty o kątach nachylenia 35-45° (zgodnie z §6 pkt.13),
 - g) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki,
 - h) dostosować kompozycję zieleni, małej architektury i nawierzchni - do charakteru miejsca,
 - i) zakaz wygradzania terenu UC położonego w sąsiedztwie terenu ZP.2. i ZP.1. ; zachować ogólną dostępność terenu przed elewacją frontową obiektów usługowych na pozostałych terenach,
 - j) obiekty i pomieszczenia służące obronie cywilnej, należy zachować i utrzymać w należyтым

stanie - wszelkie zmiany winny być uzgodnione z właściwymi organami obrony cywilnej.

4) Warunki ochrony środowiska:

- a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wszelkich prac remontowych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla:
 - Ciężkowice, restauracja-dom ul. Fabryczna 31 (ewid.),
 - figury św. Jana Nepomucena w parku zamkowym (1721r. – ewid.).
- b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej i ekologicznej zabytkowego założenia zamkowo (pałacowo)-parkowego projekty zagospodarowania terenu oraz projekty budowlane wszelkich obiektów budowlanych uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- c) dopuszcza się wyburzenie obiektu restauracji – domu Ciężkowice ul. Fabryczna 31, ujętego w gminnej ewidencji dóbr kultury, w celu dokonania korekty przebiegu drogi krajowej, przy spełnieniu wymogów określonych przepisami szczególnymi,
- d) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia na obowiązujących standardów środowiskowych,
- e) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 36.

1. **UP - teren usług o charakterze publicznym**, z przeznaczeniem podstawowym pod usługi oświaty i wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, administracji publicznej i jednostek gospodarczych, zarządy organizacji społecznych i jednostek gospodarczych z towarzyszącą zielenią urządzoną i małą architekturą.

2. **Przeznaczenie uzupełniające:**

- 1) towarzyszące mieszkania,
- 2) usługi handlu detalicznego, w tym apteki,
- 3) inne usługi o profilu zbliżonym do przeznaczenia podstawowego,
- 4) budynki gospodarcze i garażowe,
- 5) podziemne obiekty obrony cywilnej w budynku i na terenie,
- 6) urządzenia komunikacji oraz sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące.

3. **Dla terenu usług o charakterze publicznym (UP) ustala się:**

- 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierijsko-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – max. 90 % powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – max. 70% powierzchni działki,
 - c) budynki usługowe i usługowo-mieszkalne - nieprzekraczalna linia zabudowy określona elewacją frontową budynków przyulicznych; nieprzekraczalna wysokość 4 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze); dla ewentualnych obiektów nowych (sytuowanych w zwartej/półzwartej pierzei zabudowy) 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze); zalecany dach spadzisty o kątach nachylenia 30-45°,
 - d) budynki gospodarcze – wyłącznie jako dobudowane do budynku przeznaczenia podstawowego; nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona elewacją frontową budynku usługowo-mieszkalnego; nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 4m od poziomu terenu do okapu dachu,
 - e) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki,
 - f) zapewnić miejsca postojowe w ilości min. 0,1 m.p. na 1 zatrudnionego w usługach,
 - g) obiekty i pomieszczenia służące obronie cywilnej, należy zachować i utrzymać w należytym stanie - wszelkie zmiany winny być uzgodnione z właściwymi organami obrony cywilnej.

- 3) Warunki ochrony środowiska:
- a) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 37.

1. **UK - teren usług kultury**, z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty sakralne z towarzyszącym zamkniętym cmentarzem przykościelnym.

2. **Przeznaczenie uzupełniające:**

- 1) zieleń ozdobna z elementami małej architektury,
- 2) podziemne sieci lokalnej infrastruktury technicznej,
- 3) tablice pamiątkowe i płaskorzeźby – wmurowane w mury kościoła lub ogrodzenia, po uzyskaniu opinii właściwego organu państwowej służby ochrony zabytków,
- 4) obiekty i konstrukcje tymczasowe oraz tymczasowe zagospodarowanie terenu, związane z organizowaniem imprez sakralno – kulturalnych.

3. **Dla terenu usług kultury (UK), ustala się :**

- 1) Zakaz:
 - a) dokonywania podziałów wtórnych terenu,
 - b) sytuowania nowych dominant architektonicznych oraz podejmowania działań mogących obniżyć walory estetyczne i architektoniczne obiektu kościelnego, w tym także zakaz sytuowania masztów i anten radiowych i telekomunikacyjnych oraz innych konstrukcji na terenie i elewacji kościoła,
 - c) likwidacji istniejących nagrobków przed upływem czasu określonego przepisami szczególnymi oraz przed uzyskaniem opinii właściwego organu państwowej służby ochrony zabytków,
 - d) dokonywania pochówków ludzi zmarłych wspólnie.
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – 80% powierzchni terenu,
 - b) intensywność zabudowy- istniejąca,
 - c) zachować zewnętrzny oraz wewnętrzny wystrój architektoniczny kościoła w ukształtowanej historycznie formie,
 - d) zachować pozostałości kompozycji historycznego założenia przestrzennego cmentarza, dopełnić kompozycję przestrzenną w dostosowaniu do nowych potrzeb,
 - e) wmurowanie w ogrodzenie terenu oraz mury zewnętrzne zabytkowego kościoła tablic pamiątkowych i płaskorzeźb – dopuszczalne, pod warunkiem uzyskania opinii i zezwolenia właściwego organu państwowej służby ochrony zabytków.
- 3) Warunki ochrony środowiska:
 - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obowiązek uzyskania, określonego przepisami szczególnymi, uzgodnienia i zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na wszelkie prace projektowe i budowlane, prowadzone w obiekcie i otoczeniu zabytku:
 - kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP (rejestr nr 126/51 z dnia 08.09.1954r),
 - b) osoby i jednostki zatrudnione do wykonania wszelkich pracach projektowych oraz przy kierowaniu robotami budowlanymi i wykonywaniu nadzoru inwestorskiego, a także prowadzące i nadzorujące prace archeologiczne na obiekcie zabytkowym, o którym mowa w pkt. a, muszą spełniać wymogi określone przepisami szczególnymi w zakresie kwalifikacji osób uprawnionych do wykonywania tych prac w obiekcie i otoczeniu zabytku,
 - c) ustala się ochronę konserwatorską obiektów ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków dla wszelkich prac remontowych i konserwatorskich:
 - ogrodzenie z bramką kościoła parafialnego (ewid.),
 - kapliczka murowana przy ogrodzeniu kościoła (ewid.),
 - d) wszelkie prace ziemne na terenie prowadzić pod nadzorem archeologicznym; osoby i jednostki prowadzące i nadzorujące prace archeologiczne muszą spełniać wymogi określone przepisami szczególnymi w zakresie kwalifikacji osób uprawnionych do wykonywania tych prac w obiekcie i otoczeniu zabytku,

- e) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się.

§ 38.

1. **UZ – teren usług zdrowia i opieki społecznej**, z przeznaczeniem podstawowym pod dom spokojnej starości.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) budynki gospodarcze i garażowe,
 - 2) ogrody przydomowe i zieleni ozdobna z małą architekturą,
 - 3) towarzyszące urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej.
3. **Dla terenu usług zdrowia i opieki społecznej (UZ) ustala się:**
 - 1) Zakaz dokonywania wtórnego podziału terenu.
 - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – max. 50% powierzchni terenu,
 - b) intensywność zabudowy – max. 25% powierzchni terenu,
 - c) wjazd na teren – z ciągu pieszo-jezdnego CP,
 - k) budynek zamieszkania zbiorowego – sytuować poza obniżeniem dolinym terenu, nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze); dach symetryczny-spadzisty o kątach nachylenia połaci 40-45° (zgodnie z §6 pkt.13), sytuowany kalenicą równoległą do ciągu pieszo-jezdnego CP,
 - d) zapewnić wysokie walory architektoniczne obiektu oraz właściwą ilość miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo.
 - 3) Warunki ochrony środowiska:
 - a) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla terenu domów opieki, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 39.

1. **UO - teren usług oświaty i wychowania**, z przeznaczeniem podstawowym pod szkoły, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) usługi o charakterze publicznym, szczególnie z zakresu kultury i administracji, w budynku istniejącym,
 - 2) zabudowa gospodarcza i garażowa,
 - 3) towarzyszące urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące, oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej,
 - 4) podziemne obiekty obrony cywilnej w budynku i na terenie.
3. **Dla terenu usług oświaty i wychowania (UO) ustala się:**
 - 1) Zakaz dokonywania wtórnych podziałów wydzielonej planem działki szkolnej.
 - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – 80% powierzchni terenu,
 - b) intensywność zabudowy – max. 20 % powierzchni terenu,
 - c) wjazd na teren – jak dotychczas,
 - d) budynek szkolny – nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna wysokość - istniejąca z możliwością nadbudowy o dach wysoki i adaptacji poddasza na cele użytkowe; zaleca się dach symetryczny-spadzisty o kątach nachylenia 35-45°,
 - e) budynki gospodarcze – nieprzekraczalna linia zabudowy 8m od granicy pasa drogowego, nieprzekraczalna wysokość 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4m od poziomu terenu do okapu dachu,
 - f) zapewnić lokalizację min. 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strony ulicy KL,
 - g) pomieszczenia służące obronie cywilnej, należy zachować i utrzymać w należytym stanie - wszelkie zmiany winny być uzgodnione z właściwymi organami obrony cywilnej.

3) Warunki ochrony środowiska:

- a) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 40.

- 1. **US – teren usług sportu i rekreacji**, z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty, w tym szczególnie basen kryty z towarzyszącymi usługami, oraz terenowe urządzenia sportu i rekreacji z zielenią urządzoną.

2. **Przeznaczenie uzupełniające:**

- 1) obiekty socjalno-sanitarne,
- 2) usługi gastronomii i handlu detalicznego,
- 3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- 4) towarzyszące urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące, oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej.

3. **Dla terenu sportu i rekreacji (US) ustala się:**

- 1) Zakaz dokonywania wtórnych podziałów terenu.
- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – 80% powierzchni terenu,
 - b) intensywność zabudowy - w dostosowaniu do potrzeb,
 - c) wjazd na teren – z drogi KL lub KD,
 - d) budynki – linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 8m od poziomu terenu do okapu dachu dla obiektów przeznaczenia podstawowego oraz 5m dla obiektów przeznaczenia uzupełniającego; zaleca się dach spadzisty,
 - e) zapewnić wysokiej jakości rozwiązania architektoniczne obiektów kubaturowych i plenerowych oraz właściwą ilość miejsc postojowych,
 - f) wykonać pas zieleni izolacyjnej od strony terenu KK o szer. min. 10m; zaleca się adaptować zieleni istniejącą.
- 3) Warunki ochrony środowiska:
 - a) na terenie istniejących stanowisk archeologicznych wszelkie prace ziemne prowadzić pod nadzorem archeologicznym, na podstawie zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków; osoby i jednostki prowadzące i nadzorujące prace archeologiczne muszą spełniać wymogi określone przepisami szczególnymi w zakresie kwalifikacji osób uprawnionych do wykonywania tych prac w obiekcie i otoczeniu zabytku,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się.

§ 41.

- 1. **UR - teren usług rzemiosła**, z przeznaczeniem podstawowym pod zakłady rzemiosła produkcyjnego i usługowego wraz zapleczem administracyjno – socjalnym.

2. **Przeznaczenie uzupełniające:**

- 1) istniejące jednorodzinne budynki mieszkalne,
- 2) budynek mieszkalny właściciela,
- 3) budynki gospodarcze i garażowe,
- 4) przydomowe ogrody i zieleni ozdobna z małą architekturą,
- 5) towarzyszące urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej, z wyłączeniem anten nadawczych emitujących promieniowanie niejonizujące, oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej.

3. **Dla terenu usług rzemiosła (UR), ustala się:**

- 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne - zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów wysokościowych i wielkogabarytowych,
 - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem stacji obsługi samochodów osobowych posiadających do 6 stanowisk roboczych.
- 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zalecana minimalna powierzchnia wydzielonej działki – 1.200m², minimalna jej szerokość 20m,
 - b) intensywność zainwestowania – max. 80 % powierzchni działki,
 - c) intensywność zabudowy – max. 50% powierzchni działki,
 - 1) budynki mieszkalne – sytuować na obowiązującej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu; nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze); dach symetryczny–spadzisty o kątach nachylenia 35-45° (zgodnie z §6 pkt.13), sytuowany kalenicą zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze - sytuować w drugiej linii zabudowy; nieprzekraczalna linia zabudowy 10m od granicy pasa drogowego ulicy KZ i KL, nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 5m od poziomu terenu do okapu dachu; architekturę budynku dostosować do budynku mieszkalnego; dach spadzisty-symetryczny i kątach nachylenia 25-40°,
 - e) w granicach działki zapewnić właściwą ilość miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
- 4) Warunki ochrony środowiska:
- a) wymagane stosowanie rozwiązań techniczno – technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko i sąsiednią zabudowę mieszkaniową,
 - b) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych,
 - c) ścieki przemysłowe – odprowadzane do projektowanej kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę, czasowo dopuszcza się gromadzenie ich w szczelnym zbiorniku wybieralnym z odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków,
 - d) postępowanie z odpadami niebezpiecznymi – zgodne z przepisami szczególnymi,
 - e) dopuszczalny poziom hałasu na terenie, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 42.

1. **PS - teren zaplecza technicznego, składów i magazynów** – z przeznaczeniem podstawowym pod zaplecza obsługi rolnictwa, zaplecza techniczne budownictwa, bazy służb komunalnych i transportowych, składy, magazyny, hurtownie, targi i targowiska oraz zakłady rzemiosła produkcyjnego i usługowego.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) zaplecza administracyjno – techniczne i socjalne jednostek gospodarczych,
 - 2) centra handlowe i wystawiennicze na terenie położonym w Polskiej Cerekwi przy ul. Zamkowej,
 - 3) istniejąca zabudowy mieszkaniowa,
 - 4) budynki gospodarcze i garażowe,
 - 5) urządzenia komunikacji wewnętrznej oraz zakładowe stacje paliw,
 - 6) urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej,
 - 7) zieleń izolacyjna i ozdobna z małą architekturą.
3. **Dla terenu zaplecza technicznego, magazynów i składów (PS), ustala się :**
 - 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie o obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynieriino-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu. Dokonany wtórny podział terenu położonego w Polskiej Cerekwi przy ul. Zamkowej oraz w Ciężkowicach musi zapewnić obsługę wydzielonych działek z terenu wewnętrznego dziedzica historycznej zabudowy folwarcznej lub z istniejących dróg dojazdowych.
 - 2) Zakaz:
 - a) składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz substancji, w tym szczególnie ropopochodnych, mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych,
 - b) adaptacji budynków i lokalizacji nowych budynków mieszkalnych,

- c) lokalizacji na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej produkcji i składów materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących i pyłących, stanowiących potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego na terenie KK,
 - d) lokalizacji na terenie położonym przy ul. Zamkowej:
 - inwestycji wymagających przewozu masy towarowej w ilości powyżej 10tys. t/rok, a także obsługi transportowej samochodami ciężarowymi o dopuszczalnej masie całkowitej większej niż 2t.,
 - przechowywania i składowania materiałów promieniotwórczych,
 - nowych ujęć wody, nie związanych z wodociągiem komunalnym.
- 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zainwestowania - max. 80 % powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – max. 50% powierzchni działki,
 - c) wjazd na teren – z istniejących dróg KL i KD, a z drogi KZ, za zgodą i na warunkach zarządcy,
 - d) zachować układ zabudowy folwarcznej, sytuowanej wokół wewnętrznego dziedzińca na terenie położonym w Polskiej Cerekwi przy ul. Zamkowej oraz w Ciężkowicach,
 - e) zabudowa przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego - nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje naziemne (w tym użytkowe poddasze) lecz nie więcej niż 8m od poziomu terenu do okapu dachu; zaleca się dach symetryczny – spadzisty o kątach nachylenia 30-45°; dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki,
 - f) lokalizacja obiektów budowlanych wymaga zachowania odległości od granicy obszaru kolejowego oraz od linii elektroenergetycznych, określonej przepisami szczególnymi,
 - g) w granicach działki zapewnić właściwą ilość miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
- 4) Warunki ochrony środowiska :
- a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów wykazujących cechy zabytkowe, nie ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury, oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wszelkich prac remontowych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla:
 - Ciężkowice, zabudowa gospodarcza i mieszkalna zespołu folwarcznego,
 - krzyż pamiątkowy (chroniony element tradycji lokalnej),
 - b) ustala się ochronę konserwatorską drzew okazowych wskazanych na rysunku planu – zakaz wycinki,
 - c) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz inne rodzaje działalności, co do których istnieją okoliczności (przesłanki) iż mogą one negatywnie oddziaływać na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego w trybie obowiązujących przepisów szczególnych – wnioski i uwagi z niego wynikające należy uwzględnić w decyzjach administracyjnych,
 - d) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny jego oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi – wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - e) wymagane stosowanie rozwiązań techniczno – technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko i sąsiednią zabudowę mieszkaniową,
 - f) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych,
 - g) ścieki przemysłowe – odprowadzane do projektowanej kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę, czasowo dopuszcza się gromadzenie ich w szczelnym zbiorniku wybieralnym z odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków,
 - h) odpady niebezpieczne – minimalizować ilość odpadów; gromadzić selektywnie w szczelnych zbiornikach; przekazywać do unieszkodliwienia upoważnionym jednostkom gospodarczym,
 - i) dopuszczalny poziom hałasu na terenie - nie ustala się; dopuszczalny poziom hałasu na wydzielonych z terenu posesjach zabudowy mieszkaniowej, jak dla terenu zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 43.

1. **PP - teren przemysłowy**, z przeznaczeniem podstawowym pod zakłady przemysłowe.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) zaplecza administracyjno – techniczne i socjalne,
 - 2) składy i magazyny,
 - 3) zakładowe stacje paliw oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej drogowej i kolejowej,
 - 4) towarzyszące urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym lokalne ujęcia wody,
 - 5) anteny nadawcze emitujących promieniowanie niejonizujące na samodzielnych konstrukcjach, na warunkach i za zgodą zarządcy terenu tras komunikacji kolejowej (KK),
 - 6) zieleń izolacyjna i ozdobna z małą architekturą,
 - 8) podziemne obiekty obrony cywilnej w budynkach i na terenie.
3. **Dla terenu przemysłowego (PP), ustala się:**
 - 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżyniersko-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu. Dokonany wtórny podział terenu musi zapewnić obsługę wydzielonych działek z wewnętrznej drogi dojazdowej.
 - 2) Zakaz lokalizacji:
 - a) inwestycji o funkcjach sprzecznych lub konfliktowych z przemysłem istniejącym,
 - b) na wolnym powietrzu, lub w obiektach niezadaszonych, składowisk substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz substancji mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych, w tym szczególnie ropopochodnych,
 - c) na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej produkcji i składów materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących i pyłących, stanowiących potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego.
 - 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania - max. 85 % powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – max. 60% powierzchni terenu,
 - c) zabudowa przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego - nieprzekraczalna wysokość zabudowy określona wysokością najwyższego budynku na terenie; zalecana 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12m od poziomu terenu do okapu dachu,
 - d) zalecany wjazd na teren z projektowanych dróg KL.
 - 4) Warunki ochrony środowiska:
 - a) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko oraz inne rodzaje działalności, co do których istnieją okoliczności (przesłanki) iż mogą one negatywnie oddziaływać na środowisko, wymagają sporządzenia kompleksowego przeglądu ekologicznego w trybie obowiązujących przepisów szczególnych – wnioski i uwagi z niego wynikające należy uwzględnić w decyzjach administracyjnych,
 - b) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny jego oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi – wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - c) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych; stosować rozwiązania techniczne minimalizujące wartości podstawowych uciążliwości dla ludzi i środowiska, pochodzących z działalności produkcyjnej terenu PP, w tym szczególnie zachować:
 - dopuszczalną przepisami szczególnymi wielkość emisji i stężeń zanieczyszczeń pyłu, dwutlenku siarki, dwutlenku azotu i tlenku węgla,
 - dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

- d) dopuszcza się możliwość spełnienia wymagań, o których mowa w pkt. 4c poprzez utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania w trybie określonym obowiązującymi przepisami szczególnymi, przy czym ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania nie może obejmować terenu trasy komunikacji kolejowej (KK),
- e) wymagane:
 - stosowanie zamkniętych obiegów wody w procesach technologicznych,
 - zapewnienia sprawności i dobrego stanu technicznego urządzeń i instalacji odprowadzających ścieki przemysłowe,
 - zapewnienie szczelnych nawierzchni oraz osłon zewnętrznych stałych i tymczasowych składów materiałów, odpadów i produktów, w tym szczególnie błota defekosaturacyjnego,
 - uzyskanie pozwolenia na wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - utrzymanie wysokiej sprawności redukcji zanieczyszczeń wszystkich urządzeń i obiektów służących ochronie środowiska,
 - dotrzymanie norm dopuszczalnych stężeń siarki przy pracy suszarni wysłodków,
 - wykonanie aktualizacji analizy emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego każdorazowo, w przypadku zmiany parametrów przyjętych do analizy emitorów i źródeł emisji,
- f) przeprowadzać pomiary kontrolne emisji i stężeń zanieczyszczeń pyłu, dwutlenku siarki, dwutlenku azotu i tlenku węgla, w tym jeden raz w czasie trwania kampanii cukrowniczej - wyniki pomiarów przekazać do jednostek administracji, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- g) odpady niebezpieczne – minimalizować ilość odpadów; gromadzić selektywnie w szczelnych zbiornikach i przekazywać do unieszkodliwienia upoważnionym jednostkom gospodarczym,
- h) odpady inne niż niebezpieczne – minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić w sposób selektywny (wynikający z ich składu fizyko-chemicznego) w sposób bezpieczny dla środowiska; wykorzystać lub unieszkodliwić w sposób zgodny z przepisami szczególnymi,
- i) odprowadzenie ścieków przemysłowych do kanalizacji zakładowej z odprowadzeniem na własną oczyszczalnię ścieków, zlokalizowaną na terenie NO,
- j) odprowadzenie zanieczyszczonych ścieków opadowych do kanalizacji zakładowej,
- k) korzystanie z wód powierzchniowych do celów technologicznych na podstawie pozwolenia wodno-prawnego.

§ 44.

1. **AG – teren aktywizacji gospodarczej** z przeznaczeniem podstawowym pod parki przedsiębiorczości, zakłady produkcyjne, giełdy rolne, składy, magazyny i hurtownie z towarzyszącymi obiektami administracyjno-socjalnymi, infrastrukturą techniczną, komunikacją wewnętrzną i zielenią izolacyjną.
2. **Dla terenu aktywizacji gospodarczej AG ustala się:**
 - 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżyniersko-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.
 - 2) Zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport sporządza się obligatoryjnie,
 - b) składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz substancji, w tym szczególnie ropopochodnych, mogących powodować zanieczyszczenie gruntu i wód gruntowych,
 - c) szczelnych zbiorników na ścieki przemysłowe i bytowe.
 - 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – 75% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – 50% powierzchni działki,
 - c) wjazd na teren z projektowanej drogi KD; dopuszcza się wjazd na teren z drogi KZ za zgodą i na warunkach zarządcy,

- d) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić wymagane przepisami szczególnymi odległości projektowanej zabudowy od linii 110kV,
 - e) budynki przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego - nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 8 m od poziomu terenu do okapu dachu (z wyłączeniem budynków wyższych w stanie istniejącym, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej wysokości); zaleca się dach symetryczny-spadzisty, o kątach nachylenia 30-45°; zapewnić wysoki poziom rozwiązań architektonicznych,
 - f) od strony doliny Potoku Cisek wykonać pas zieleni izolacyjnej wysokiej i średniowysokiej o szerokości min. 5 m,
 - g) w granicach działki zapewnić właściwą ilość miejsc postojowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo.
- 4) Warunki ochrony środowiska:
- a) na terenie istniejących stanowisk archeologicznych wszelkie prace ziemne prowadzić pod nadzorem archeologicznym, na podstawie zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków; osoby i jednostki prowadzące i nadzorujące prace archeologiczne muszą spełniać wymogi określone przepisami szczególnymi w zakresie kwalifikacji osób uprawnionych do wykonywania tych prac w obiekcie i otoczeniu zabytku,
 - b) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny jego oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi – wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - c) wymagane stosowanie rozwiązań techniczno – technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko, w tym szczególnie na siedlisko chronione sąsiedniego lasu łęgowego,
 - d) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych,
 - e) ścieki przemysłowe – odprowadzane do projektowanej kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę,
 - f) odpady niebezpieczne – minimalizować ilość odpadów; gromadzić selektywnie w szczelnych zbiornikach; przekazywać do unieszkodliwienia upoważnionym jednostkom gospodarczym,
 - g) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się.

§ 45.

1. **IW – teren urządzeń zaopatrzenia w wodę** z przeznaczeniem podstawowym pod urządzenia i obiekty lokalnych i komunalnych ujęć wody wraz z wygradzoną strefą ochrony bezpośredniej.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) zieleń ozdobna i izolacyjna,
 - 2) towarzyszące obiekty socjalno-techniczne i gospodarcze,
 - 3) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej.
3. **Dla terenu urządzeń zaopatrzenia w wodę (IW), ustala się:**
 - 1) wygradzoną strefę ochrony wewnętrznej, a w niej nakaz zapewnienia odprowadzenia wód opadowych w sposób zapewniający nie przedostawanie się ich do urządzeń poboru wody oraz zakaz:
 - a) przebywania osób nie zatrudnionych stale lub nieupoważnionych do poboru wody,
 - b) użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją wody,
 - c) wprowadzania ścieków do gruntu oraz rolniczego wykorzystania ścieków, a także stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
 - d) grzebania zwierząt, urządzania obozowisk i pastwisk, a także lokalizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania lub transportu olejów i materiałów łatwopalnych.
 - 2) strefę ochrony pośredniej zewnętrznej o promieniu $R = 636\text{m}$ od komunalnego ujęcia wody, a w niej zakaz:
 - a) przechowywania i składowania materiałów promieniotwórczych,

- b) wydobywania na kierunku spływu wód kopalin, mogących zmienić wartości izolacyjne nadkładu nad warstwą wodonośną,
 - c) lokalizacji lokalnych ujęć wody nie związanych z wodociągiem komunalnym.
- 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zainwestowania – 80% powierzchni terenu,
 - b) budynki towarzyszące - nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 5m od poziomu terenu do okapu dachu,
 - c) obowiązek wyгородzenia terenu ogrodzeniem o wysokości 1,8 –2,0 m oraz zagospodarowania terenu zielenią ozdobną.

§ 46.

1. **IO.1. – teren urządzeń przesyłu i oczyszczania ścieków**, z przeznaczeniem podstawowym pod komunalną i lokalną oczyszczalnię ścieków.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) zieleni ozdobna i izolacyjna,
 - 2) towarzyszące obiekty gospodarcze i socjalno-techniczne,
 - 3) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej,
3. **Dla terenu urządzeń i obiektów oczyszczania ścieków (IO.1.), ustala się:**
 - 1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – 80% powierzchni terenu,
 - b) wjazd na teren z drogi KL lub KD,
 - c) budynki przeznaczenia uzupełniającego – nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze) lecz nie więcej niż 5m od poziomu terenu do okapu dachu,
 - d) od strony zabudowy mieszkaniowej wykonać pas zieleni izolacyjnej,
 - e) po włączeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinne (MW) we wsi Ciężkowice do centralnego systemu odbioru i oczyszczalnia ścieków – zlikwidować lokalną oczyszczalnię ścieków lub adaptować ją na przepompownię ścieków.
 - 2) Warunki ochrony środowiska:
 - a) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny jego oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi – wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - b) stosować wysokoefektywne technologie oczyszczania ścieków zapewniające minimalizację zrzutu zawiesin i związków rozpuszczalnych, emisji aerozoli i innych towarzyszących zanieczyszczeń gazowych, poziomu emitowanego hałasu od urządzeń, a także zapewniające ochronę siedliska chronionego sąsiedniego lasu łęgowego,
 - c) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych,
 - d) postępowanie z odpadami niebezpiecznymi – zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) ścieki opadowe – odprowadzenie do urządzeń oczyszczalni,
 - f) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się.

§ 47.

1. **IO.2. – teren urządzeń przesyłu i oczyszczania ścieków**, z przeznaczeniem podstawowym pod przepompownię ścieków.
2. **Przeznaczenie uzupełniające** - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej.
3. **Dla terenu urządzeń i obiektów oczyszczania ścieków (IO.2.), ustala się:**
 - 1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – 100% powierzchni działki,
 - b) zapewnić dojazd z terenu drogi publicznej,
 - c) wyгородzić teren.

- 2) Warunki ochrony środowiska:
 - a) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się.

§ 48.

1. **NO – teren obiektów i urządzeń gospodarki wodno-ściekowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod zbiorniki akumulacyjne wód spławikowych, tereny załadowania ziemi spławikowej, oczyszczalnię ścieków przemysłowych (poprodukcyjnych) z terenu PP, zbiorniki wody rzecznej do celów technologicznych oraz powierzchniowe cieki wodne.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) towarzyszące urządzenia gospodarki wodnej i ściekowej,
 - 2) obiekty socjalno – techniczne i gospodarcze,
 - 3) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej i urządzenia komunikacji wewnętrznej.
3. **Dla terenu obiektów i urządzeń gospodarki wodno-ściekowej (NO), ustala się:**
 - 1) Zakaz likwidacji zbiorników wody rzecznej, stanowiących ostoję ptactwa wodnego.
 - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – 100%,
 - b) budynki przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9m od poziomu terenu do okapu dachu.
 - 3) Warunki ochrony środowiska:
 - a) stosować wysokoefektywne technologie oczyszczania ścieków zapewniające uzyskanie w oczyszczonych ściekach poprodukcyjnych parametrów wymaganych z przepisami szczególnymi,
 - b) zapewnić minimalizację emisji aerozoli i innych towarzyszących zanieczyszczeń gazowych oraz poziomu emitowanego hałasu od urządzeń,
 - c) wykonać urządzenia pomiarowe do poboru ilości wód powierzchniowych ujmowanych do celów technologicznych oraz ilości odprowadzanych ścieków przemysłowych (poprodukcyjnych),
 - d) prowadzić kontrolę laboratoryjną jakości ścieków pochłódniczych i poprodukcyjnych – wyniki analiz przekazać właściwym jednostkom administracji, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się.

§ 49.

1. **IE - teren urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną**, z przeznaczeniem podstawowym pod istniejące i projektowane obiekty i urządzenia zaopatrzenia w energię (stacje transformatorowe oraz główny punkt zasilania GPZ - Ciężkowice).
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) obiekty gospodarczo-techniczne,
 - b) towarzyszące sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej,
 - c) zieleń niska.
3. **Dla terenu urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną (IE), ustala się:**
 - 1) Zakaz dokonywania nasadzeń zieleni wysokiej.
 - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – 90 % powierzchni terenu.
 - b) budynki przeznaczenia uzupełniającego - nieprzekraczalna wysokość 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4m od poziomu terenu do okapu dachu.
 - 3) Warunki ochrony środowiska:
 - a) działalności gospodarcze, co do których istnieją okoliczności (przesłanki) iż mogą one negatywnie oddziaływać na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego w trybie obowiązujących przepisów szczególnych – wnioski i uwagi z niego wynikające należy

- uwzględnić w decyzjach administracyjnych,
- b) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny jego oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi – wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - c) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych,
 - d) dopuszczalny poziom hałasu na terenie – nie ustala się.

§ 50.

1. **KK – teren tras komunikacji kolejowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod linię kolejową o znaczeniu lokalnym.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) obiekty i urządzenia techniczne związane z obsługą linii kolejowej,
 - 2) towarzyszące obiekty techniczne i związane z obsługą podróży (stacje kolejowe),
 - 3) urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej,
 - 4) urządzenia komunikacji wewnętrznej i technologicznej.
3. **Dla terenu tras komunikacji kolejowej (KK) ustala się:**
 - 1) Dopuszcza się:
 - a) likwidację linii kolejowej wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami,
 - b) adaptację terenu dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów zabudowanych wsi, w tym szczególnie terenów przemysłowych PP (budowa drogi klasy lokalnej KL).
 - c) przystosowanie linii kolejowej dla potrzeb turystyki.
 - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki – linia zabudowy określona przepisami szczególnymi; nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze).
 - 3) Warunki ochrony środowiska:
 - a) zapewnić ochronę istniejącej zabudowy o funkcjach chronionych przed hałasem i wibracjami, w tym szczególnie zachować dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych, zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z terenu KK – zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 51.

1. **KT – teren obiektów komunikacji kolejowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod towarzyszące terenem KK usługi, warsztaty i składy wraz z komunikacją wewnętrzną i technologiczną.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) służbowe mieszkania i budynki mieszkalne,
 - 2) budynki gospodarcze i garażowe,
 - 3) składy i magazyny, usługi rzemieślnicze (zgodnie z §6 pkt. 12),
 - 4) towarzyszące sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej oraz komunikacji,
 - 5) zieleń ozdobna i izolacyjna,
 - 6) podziemne obiekty obrony cywilnej w budynku i na terenie.
3. **Dla terenu obiektów komunikacji kolejowej (KT) ustala się:**
 - 1) Dokonywanie podziałów wtórnych terenu dopuszczalne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, pod warunkiem uwzględnienia charakteru i potrzeb inwestycji oraz interesów posesji sąsiednich w zakresie oświetlenia, spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierijno-technicznej, a także ustaleń niniejszego paragrafu.
 - 2) Zakaz:
 - a) lokalizacji na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej produkcji i składów materiałów łatwopalnych, wybuchowych, żrących i pyłących, stanowiących potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego na terenie KK,
 - b) nowych budynków mieszkalnych,

- c) pojedynczych mieszkań służbowych.
- 3) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – max. 90% powierzchni terenu,
 - b) intensywność zabudowy – max. 20% powierzchni terenu,
 - c) budynki przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze),
 - d) lokalizacja obiektów budowlanych wymaga zachowania odległości od granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru linii, określonej przepisami szczególnymi,
- 4) Warunki ochrony środowiska:
 - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów wykazujących cechy zabytkowe, nie ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury, oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wszelkich prac remontowych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla:
 - Polska Cerekiew, dawna wieża wodna usytuowana ul. Ciepłodolska,
 - Polska Cerekiew, budynek magazynowo-warsztatowy ul. Dworcowa ,
 - b) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych,
 - c) dopuszczalny poziom hałasu na terenie - nie ustala się; dopuszczalny poziom hałasu na wydzielonych z terenu posesjach zabudowy mieszkaniowej, jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 52.

1. **KS – teren obsługi komunikacji i ruchu turystycznego**, z przeznaczeniem podstawowym pod urządzenia i obiekty usług technicznych motoryzacji i stacje paliw.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) myjnie samochodowe,
 - 2) towarzyszące usługi handlu i gastronomii,
 - 3) obiekty gospodarcze i garażowe,
 - 4) sieci i urządzenia lokalnej infrastruktury technicznej oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej ,
 - 5) zieleni izolacyjna i ozdobna z małą architekturą.
3. **Dla terenu obsługi komunikacji i ruchu turystycznego (KS), ustala się:**
 - 1) Zakaz lokalizacji konstrukcji stanowiących dominanty przestrzenne oraz obiektów wielkogabarytowych.
 - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zainwestowania – 80% powierzchni działki,
 - b) intensywność zabudowy – max. 40 % powierzchni działki,
 - c) budynki przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego - bryła horyzontalna, nieprzekraczalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne (w tym użytkowe poddasze), lecz nie więcej niż 7m od poziomu terenu do okapu dachu; zapewnić wysokie walory architektoniczne; dopuszcza się realizację obiektów nietradycyjnych pod względem formy i materiału, a także typowych dla firmy,
 - d) urządzenia i instalacje stacji paliw sytuować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i Polską Normą , a także zachować wymagane przepisami szczególnymi odległości dla obiektów, urządzeń i instalacji, od stref zagrożenia wybuchem, oraz od linii elektroenergetycznej 110 i 400 kV,
 - e) zapewnić min. 0,15 miejsca parkingowego dla samochodów osobowych na 1 miejsce konsumpcyjne usług gastronomii i na każde 10 m2 pow. użytkowej usług handlu,
 - f) wjazd na teren z drogi KG lub KZ, poprzez realizację w jej pasie drogowym odcinka zwalniania ruchu do skrętu w prawo oraz dodatkowego pasa ruchu dla pojazdów skręcających w lewo; wyjazd z terenu na drogę KG, poprzez realizację w jej pasie drogowym odcinka przyspieszenia ruchu,

- g) parametry techniczne zjazdu publicznego dostosować do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze oraz wymiarów gabarytowych pojazdów; projekt budowlany w tym zakresie uzgodnić z właściwym zarządem drogi,
 - h) woda dla myjni samochodowej – w obiegu zamkniętym, uzupełniana z wodociągu komunalnego.
- 3) Warunki ochrony środowiska:
- a) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny ich oddziaływania, w tym szczególnie środowisko wodno – gruntowe, zgodnie z przepisami szczególnymi – wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - b) w rozwiązaniach projektowych obiektów, urządzeń i instalacji zapewnić bezpieczne dla środowiska rozwiązania techniczne, zabezpieczające przed przenikaniem produktów naftowych do gruntu, wód gruntowych i wgłębnych oraz cieków wodnych, a także minimalizujące emisję par produktów naftowych do powietrza atmosferycznego w procesach napełniania zbiorników magazynowych stacji paliw oraz wydawania tych produktów; rozwiązania techniczne muszą uwzględniać zalecenia z przeprowadzonych badań hydrogeologicznych i geologiczno – inżynierskich oraz minimalizować możliwość powstania sytuacji awaryjnych, uczynić je przewidywalnymi i zapewnić kontrolę ich przebiegu (monitoring stanu zanieczyszczenia gruntu),
 - c) działalność obiektów i urządzeń przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm emisji do środowiska w zakresie zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody, hałasu, wibracji, oraz stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia na terenach sąsiednich,
 - d) odprowadzenie ścieków przemysłowych, w tym zanieczyszczonych ścieków deszczowo-przemysłowych z powierzchni związanych z przyjmowaniem i wydawaniem produktów naftowych do zorganizowanego systemu kanalizacji, z odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej, przy zachowaniu parametrów określonych przez Zarządcę, lub do zbiornika wybieranego,
 - e) ścieki opadowe z dróg, dojazdów, parkingów oraz terenu stacji paliw, na których nie jest dokonywane przyjmowanie i wydawanie produktów naftowych, mogą być kierowane do gruntu, pod warunkiem zachowania parametrów wynikających z przepisów szczególnych,
 - f) odpady niebezpieczne – postępowanie zgodne z przepisami szczególnymi.

§ 53.

1. **KP – teren urządzeń komunikacji**, z przeznaczeniem podstawowym pod strategiczne parkingi na samochody osobowe, ciężarowe oraz środki transportu płodów rolnych, w zależności od lokalizacji.
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) zieleni izolacyjnej i ozdobnej z małą architekturą,
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 3) istniejące budynki mieszkalne i gospodarcze,
 - 4) istniejące usługi handlu detalicznego, do czasu przeniesienia ich na teren UP lub UC.
3. **Dla terenu urządzeń komunikacji (KP), ustala się:**
 - 1) Zakaz:
 - a) odprowadzania ścieków opadowych na tereny kolejowe KK i KT,
 - b) lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i pojedynczych mieszkań, z wyłączeniem wymiany budynków istniejących,
 - c) utrwalania substandardowej zabudowy usługowej (kiosków) poprzez sprzedaż terenu, budowę obiektu stałe związanej z gruntem lub ich rozbudowę.
 - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) teren KP zlokalizowany w sąsiedztwie terenu IE(GPZ), KK i PP przeznaczyć do obsługi terenu PP,
 - b) wykonać nawierzchnię utwardzoną o wysokich walorach użytkowych,
 - c) na terenie położonym w sąsiedztwie ZP.2. zapewnić lokalizację parkingu na samochody osobowe, min. 30% udział powierzchni przeznaczonej pod komponowaną zieleni wysoką oraz

- powiązania ciągami pieszymi z terenem ZP.1.,
- d) zapewnić zabezpieczenia konstrukcji budynków przed wibracjami i drganiami oraz ochronę przed hałasem pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi podczas remontu, modernizacji i wymiany istniejących budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie terenu KK i PP; przy wymianie budynków zachować odległości od terenów kolejowych i osi skrajnego toru, wymagane przepisami szczególnymi.
- 3) Warunki ochrony środowiska:
- a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej i ekologicznej zabytkowego założenia zamkowo (pałacowo)-parkowego projekty zagospodarowania terenu oraz projekty budowlane wszelkich obiektów budowlanych uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- b) ścieki opadowe z dojazdów, parkingów mogą być kierowane do gruntu, pod warunkiem zachowania parametrów wynikających z przepisów szczególnych,
- c) wykonać pełną infrastrukturę techniczną zapewniającą ochronę środowiska.

§ 54.

1. **KG – tereny tras komunikacji drogowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod drogę/ulicę krajową nr 49 - klasy główna (1/2).
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
- 1) przystanki komunikacji zbiorowej,
- 2) urządzenia komunikacji, w tym związane z eksploatacją tras,
- 3) urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
- 4) zieleń izolacyjna i mała architektura.
3. **Dla terenu tras komunikacji drogowej (KG) ustala się:**
- 1) Do czasu realizacji obejścia drogowego R(KG), zachowuje się jej dotychczasowy przebieg; docelowa klasa ul. Kozielska-Fabryczna - droga zbiorcza (Z).
- 2) Na skrzyżowaniu z linią kolejową (KK) zachować trójkąt widoczności, określony przepisami szczególnymi, bez względu na kategorię przejazdu. Zaleca się korektę przebiegu drogi na skrzyżowaniu z ul. Szkolną w Ciężkowicach zgodnie z ustaleniami § 35 ust. 3 pkt. 4b.
- 3) Szerokość pasa drogowego:
- a) dla istniejących odcinków drogi/ulicy na terenie zabudowanym – istniejąca; zaleca się korektę drogi we wsi Ciężkowice na skrzyżowaniu z ul. Szkolną za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, oraz wykonanie korekty szerokości pasa drogowego do min. 25m,
- b) dla istniejących odcinków drogi poza terenami zabudowanymi – istniejąca.
- 4) Zalecane elementy przekroju:
- a) jezdnia szer. min. 7,0 m z obustronnymi pobocznymi o szer. min. 2 x 1,25 m,
- b) ścieżka rowerowa jednostronna - dwukierunkowa o szer. 2,4 m.
- 4) **Warunki ochrony środowiska:**
- a) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny jego oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi – wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub do gruntu i cieków wodnych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 55.

1. **KZ – tereny tras komunikacji drogowej**, z przeznaczeniem podstawowym pod istniejące i projektowane drogi/ulice powiatowe (nr 27-405, 27-426) – klasy zbiorcza (1/2).
2. **Przeznaczenie uzupełniające:**
- 1) przystanki komunikacji zbiorowej,
- 2) urządzenia komunikacji, w tym związane z eksploatacją tras,
- 3) urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
- 4) zieleń izolacyjna i mała architektura.
3. **Dla terenu tras komunikacji drogowej (KZ), ustala się:**
- 1) Dopuszcza się zachowanie istniejącej w projektowanym pasie drogowym zabudowy mieszkalno-gospodarczej do czasu modernizacji drogi/ulicy. Właściciel/zarządca zachowuje prawo do

modernizacji, rozbudowy i wymiany budynków istniejących.

- 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zaleca się zmianę przebiegu drogi 27-405 na ciąg ulic Ligonja-Konarskiego-odcinek projektowany do skrzyżowania z drogą KG oraz drogi 27-426 na ciąg ul. Ciepłodolska-odcinek projektowany wzdłuż terenu KK do skrzyżowania z drogą KG, po realizacji nowych odcinków ulic,
 - b) do czasu realizacji obejścia drogowego R(KZ) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego przebiegu drogi nr 27-405 ciągiem ulicy Karola Miarki – Rynek – Ligonja oraz drogi nr 27-426 ciągiem ulic Dworcowa-Ciepłodolska przy zachowaniu parametrów drogi/ulicy klasy – lokalna (L),
 - c) na skrzyżowaniu z linią kolejową (KK) zachować trójkąt widoczności, określony przepisami szczególnymi, bez względu na kategorię przejazdu.
- 3) Szerokość pasa drogowego:
 - a) dla istniejących odcinków dróg/ulic na terenie zabudowanym, zgodnie z rysunkiem planu; zaleca się wykonanie korekt szerokości pasa drogowego do min. 20m,
 - b) dla projektowanych odcinków dróg – min. 20m w liniach rozgraniczających,
- 4) Zalecane elementy przekroju:
 - a) jezdnia min. 6m,
 - b) ścieżka rowerowa jednostronna - dwukierunkowa o szer. 2,4 m wzdłuż ul. Karola Miarki, Ligonja – Konarskiego-R(KZ) .
 - c) pozostałe - zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 5) Warunki ochrony środowiska:
 - a) ustala się ochronę konserwatorską obiektów ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury oraz obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wszelkich prac remontowych i konserwatorskich oraz projektu budowlanego dla:
 - Ciężkowice, kapliczka murowana ul. Szkolna 13 (ewid.),
 - b) przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny jego oddziaływania, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi – wnioski i uwagi z niej wynikające należy uwzględnić w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - c) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub do gruntu i cieków wodnych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 56.

1. KL – tereny tras komunikacji drogowej, z przeznaczeniem podstawowym pod istniejące i projektowane drogi/ulice powiatowe/gminne - klasy lokalna (1/2).

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) urządzenia komunikacji,
- 2) zieleń izolacyjna i mała architektura,
- 3) urządzenia i sieci lokalnej infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu tras komunikacji drogowej (KL) ustala się:

- 1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zaleca się zapewnić w pasie drogowym ulicy min. 0,3 miejsca parkingowego na 1 dom mieszkalny, usytuowany przy niej,
 - b) na terenach zabudowanych zaleca się stosować studzienki wpustowe z osadnikiem.
- 2) Szerokość pasa drogowego:
 - a) dla istniejących ulic – dotychczasowa, z zaleceniem wykonania korekty szerokości pasa drogowego do min. 12m, jednak zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla ulic projektowanych – min. 12m, jednak zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) Zalecane elementy przekroju:
 - a) jezdnia – szer. min. 5,5 m ,
 - b) chodnik – jedno- lub dwustronny o szer. min. 2m,
 - c) ścieżka rowerowa jednostronna - dwukierunkowa o szer. 2,4 m wzdłuż projektowanej ulicy KL (od ul. Raciborskiej do ul. Zamkowej),

- d) jednostronny pas zieleni – o szer. min. 2,5m,
- e) przyuliczne pasy postojowe dla samochodów osobowych o szer. 2,5 lub 5m, w zależności od możliwości lokalizacji, w ilości min. 1 m.p. na 5 mieszkań usytuowanych w ciągu ulicy oraz na 100m² pow. użytkowej usług.

§ 57.

- 1. KD – tereny tras komunikacji drogowej, z przeznaczeniem podstawowym pod istniejące i projektowane drogi/ulice gminne – klasy dojazdowa (1/2).**
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) elementów małej architektury ,
 - 2) urządzeń i sieci lokalnej infrastruktury technicznej,
- 3. Dla terenu tras komunikacji drogowej (KD) ustala się:**
 - 1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zaleca się zapewnić w pasie drogowym ulicy min. 0,3 miejsca parkingowego na 1 dom mieszkalny, usytuowany przy niej,
 - b) na terenach zabudowanych zaleca się stosować studzienki wpustowe z osadnikiem,
 - c) ustala się ochronę drzew okazowych , oznaczonych na rysunku planu.
 - 2) Szerokość pasa drogowego:
 - a) dla istniejących ulic – dotychczasowa, z zaleceniem wykonania korekty szerokości pasa drogowego do szer. 10,0, jednak zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla ulic projektowanych – min. 10,0 m, a max. 12,0 m w liniach rozgraniczających, jednak zgodnie z rysunkiem planu.
 - 3) Zalecane elementy przekroju:
 - a) jezdnia – szer. min. 5m,
 - b) jednostronny chodnik – szer. min. 2,0 m,
 - c) przyuliczny pas postojowy dla samochodów osobowych o szer. min. 2,5m, w ilości min. 1 m.p. na 5 mieszkań usytuowanych w ciągu ulicy.

§ 58.

- 1. CP - teren ciągów pieszych i pieszo – jezdnych, z przeznaczeniem podstawowym pod ulice o ruchu pieszym lub pieszo - jezdny, z dopuszczalnym lub równoprawnym dojazdem mieszkańców, pojazdów uprzywilejowanych i służb komunalnych.**
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:**
 - 1) sieci infrastruktury technicznej.
- 3. Dla terenu ciągów pieszych lub pieszo-jezdnych (CP) ustala się:**
 - 1) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - 2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających - min. 6m,
 - 3) parametry, nawierzchnię i wystrój ciągu dostosować do wymogów bezpieczeństwa ludzi i mienia, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 59.

1. Wyznacza się tereny rezerwowe pod rozwój zabudowy, oznaczone na rysunku planu nr 1:
 - a) R(MN) – rezerwa terenu pod rozwój zabudowy mieszkaniowej,
 - b) R(KG) – rezerwa terenu pod obejście drogowe wsi Polska Cerekiew –Ciężkowice w ciągu drogi krajowej nr 49; droga klasy główna o szer. pasa drogowego 50m ,
 - c) R(KZ) – rezerwa terenu pod obejście drogowe wsi Polska Cerekiew w ciągu drogi powiatowej nr 27-405, droga klasy zbiorcza o szer. pasa drogowego 20m,
 - d) R(KL) – rezerwa terenu pod ulicę klasy Lokalna o szer. pasa drogowego min. 12m, jednak zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) R(KD) – rezerwa terenu pod ulicę klasy dojazdowa o szer. pasa drogowego min. 10m, jednak zgodnie z rysunkiem planu.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1, można przeznaczyć na planowane cele w trybie określonym obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Rozdział III.
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW
PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE

§ 60.

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej i ekologicznej zabytkowych założeń zamkowo (pałacowo)-parkowych obejmującej historyczne założenie zamkowo-parkowe we wsi Polska Cerekiew i pałacowo-parkowe we wsi Ciężkowice (tereny ZP.1., ZP.2., KP, ZP.3., RR, IW, PS i ZL w granicach strefy).
2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązki:
 - 1) rewaloryzacji obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji dóbr kultury,
 - 2) zachowania historycznych obiektów pozytywnie eksponowanych w panoramach lub widokach lokalnych, położonych w granicach strefy, oraz utrzymania ich roli w widoku,
 - 3) zmiany kształtu bryły lub wystroju elewacji w celu osłabienia negatywnego oddziaływania w widoku współczesnych obiektów eksponowanych negatywnie,
 - 4) uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu do przedłożonej przez inwestora koncepcji architektoniczno-urbanistycznej dla modernizacji obiektów istniejących i lokalizacji obiektów nowych w zakresie ochrony wartości zabytkowych, dostosowania rozwiązań przestrzennych do walorów kulturowych terenu oraz wpływu obiektu na krajobraz kulturowy.

§ 61.

1. Decyzją Rady Gminy ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia ruralistycznego obejmującej układ przestrzenny wsi genetycznej.
2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) nadrzędność wymogów konserwatorskich nad wszystkimi innymi, oraz obowiązek stosowania odstępstw od warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie, w przypadkach uzasadnionych ochroną dóbr kultury,
 - 2) nakaz zachowania i rewaloryzacji zasadniczych elementów kompozycji przestrzennej:
 - a) historycznego układu traktów ulicznych i placów, ich przekrojów oraz nawierzchni z zaleceniem stosowania nawierzchni z materiałów naturalnych,
 - b) historycznej parcelacji terenu,
 - c) ukształtowania zieleni wysokiej,
 - d) historycznych układów i linii zabudowy, gabarytów i wysokości budynków, kształtów dachów i wystroju architektonicznego zewnętrznego,
 - 3) obowiązek dostosowania nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie skali i gabarytów zabudowy, kształtu dachu oraz zewnętrznych podziałów elewacyjnych,
 - 4) obowiązek uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu do przedłożonej przez inwestora koncepcji architektoniczno-urbanistycznej dla modernizacji obiektów istniejących i lokalizacji obiektów nowych.
 - 5) Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej w zakresie określonej przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie dostosowania rozwiązań przestrzennych do walorów kulturowych terenu oraz wpływu obiektu na krajobraz kulturowy.

§ 62.

Ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW”, obejmującą teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego założenia ruralistycznego, o której mowa w § 61 ust. 1, i lokalizację udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz obowiązki:

- 1) wykonywania, w obrębie stanowisk archeologicznych i ich otoczeniu oraz w strefie „OW”, wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym, na podstawie zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 2) spełnienia wymogów określonych przepisami szczególnymi w zakresie kwalifikacji osób

uprawnionych do wykonywania tych prac w obiekcie i otoczeniu zabytku przez osoby i jednostki prowadzące i nadzorujące prace archeologiczne,

- 3) w przypadku odkrycia archeologicznych przedmiotów zabytkowych - nakaz przerwania prac budowlanych w celu przeprowadzenia badań specjalistycznych, decydujących o dalszym sposobie postępowania w terenie.

Rozdział IV. ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 63.

1. Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowych i produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – w oparciu o istniejące komunalne ujęcie wody POLSKA CEREKIEW, rozdzielczą siecią wodociągową istniejącą oraz rozbudowaną, prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Docelowo planuje się podłączenie wsi Zakrzów poprzez wodociąg tranzytowy o śr. 160mm.
2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę dla celów produkcyjnych - z istniejących lub projektowanych lokalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych na podstawie pozwolenia wodnoprawnego, przy zachowaniu innych ustaleń planu.
3. W przypadkach uzasadnionych względami technicznymi, dopuszcza się realizację sieci wodociągowej poza terenami, o których mowa w ust. 1, za zgodą właściciela lub władającego terenem.
4. Zakaz lokalizacji magistrali wodociągowych o średnicy większej niż 160mm wzdłuż terenu tras komunikacji kolejowej (KK).

§ 64.

1. Odprowadzenie ścieków bytowych na istniejącą komunalną oczyszczalnię ścieków w Polskiej Cerekwi, istniejącym i rozbudowanym systemem grawitacyjno-tłocznym kanalizacji sanitarnej prowadzonej na terenach zabudowanych, wolnych od zabudowy i w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz projektem budowlanym „Systemu kanalizacji sanitarnej we wsi Polska Cerekiew” sporządzonym przez PROJWiK; czasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników wybieralnych.
2. Po realizacji systemu centralnego odbioru ścieków we wsi Ciężkowice adaptuje się istniejącą lokalną oczyszczalnię ścieków na przepompownię ścieków, lub przeznaczają ją do likwidacji.
3. Na terenie PP adaptuje się istniejący system kanalizacji odprowadzającej ścieki przemysłowe na zakładowe obiekty i urządzenia gospodarki ściekowej (teren NO), pod warunkiem uzyskania w oczyszczonych ściekach parametrów zgodnych z przepisami szczególnymi. Odprowadzenie ścieków przemysłowych z pozostałych terenów działalności gospodarczej na komunalną oczyszczalnię ścieków, za zgodą i na warunkach zarządcy.

§ 65.

1. Ustala się oś trasy napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV relacji DOBRZEŃ – WIELOPOLE, oznaczonej na rysunkach planu symbolem EE.400kV, i trasę jej przebiegu o szerokości 70m (tj. po 35m po obu stronach linii), oznaczoną symbolem SEE.400 oraz:
 - a) nakaz zachowania istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego na trasie przebiegu linii (tj. upraw rolnych),
 - b) zakaz dokonywania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśne, a także zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych oraz budynków i urządzeń służących bezpośrednio produkcji rolnej.
2. Ustala się oś trasy napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, oznaczonej na rysunku planu symbolem EE.110kV, oraz trasę jej przebiegu o szerokości 30m (tj. po 15m po obu stronach linii), oznaczoną symbolem SEE.110 oraz:
 - a) nakaz zachowania istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego

- na trasie przebiegu linii (tj. upraw rolnych), z wyłączeniem terenów przeznaczonych w planie pod zainwestowanie (AG),
- b) zakaz dokonywania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśne, a także zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych oraz budynków i urządzeń służących bezpośrednio produkcji rolnej.
3. Adaptuje się Główny Punkt Zasilania CIEŻKOWICE z transformatorami 110/15 kV, oznaczony na rysunku planu symbolem IE (GPZ) oraz dopuszcza się jego modernizację.
 4. Ustala się warunki poprawy zaopatrzenia wsi w energię elektryczną poprzez budowę nowych stacji transformatorowych kablowych/słupowych lub innych, zgodnie z rysunkiem planu.
 5. Ustala się na rysunku planu lokalizację istniejących i projektowanych stacji transformatorowych; na terenach zabudowanych należy realizować linie kablowe nn; dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących linii 15 kV napowietrznych i kablowych, pod warunkiem pozostawienia linii w istniejących osiach, a także modernizacji i rozbudowy istniejących stacji transformatorowych, w tym także wymiany na inny typ.
 6. Zaopatrzenie w energię elektryczną nowych odbiorców przemysłowych – na warunkach technicznych wydanych przez właściwy Zakład Energetyczny, z obowiązkiem sytuowania nowych stacji transformatorowych na terenie odbiorcy.
 7. Oświetlenie uliczne, zasilane kablovo lub napowietrznie, sytuować w pasach drogowych. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie latarni poza pasem drogowym za zgodą właściciela terenu.

§ 66.

1. Ustala się warunki rozwoju telekomunikacji:
 - 1) zaleca się stosować przy rozwoju sieci konfigurację gwiazdowo – wieloboczną,
 - 2) na terenach koncentracji mieszkalnictwa i usług , a także na projektowanych terenach zabudowy mieszkaniowej – obowiązkowo stosować linie podziemne,
 - 3) na pozostałych terenach dopuszcza się stosownie linii napowietrznych.

§ 67.

1. Zaopatrzenie w ciepło nowych obiektów - z indywidualnych źródeł ciepła na paliwa niskoemisyjne lub na paliwa stałe, z wykorzystaniem urządzeń niskoemisyjnych. Zaleca się stosowanie paliw lub urządzeń niskoemisyjnych w obiektach istniejących.
2. Ustala się docelowe zaopatrzenie wsi w gaz. Wprowadzenie sieci gazu wysokiego ciśnienia na teren gminy możliwe w trybie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego , zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Rozdział V. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 68.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Polska Cerekiew, zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/71/87 Gminnej Rady Narodowej w Polskiej Cerekwi z dnia 12 czerwca 1987 roku i powtórnie zatwierdzonego uchwałą Nr VI/35/91 Rady Gminy w Polskiej Cerekwi z dnia 11 lutego 1991 roku (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 3, poz. 73 z 1991r.), w zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą.

§ 69.

Zgodnie z art.10 ust.3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe , w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczaniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia planu stały się obowiązujące:

- 1) tereny oznaczone symbolem MZ.1, MZ.2., MR, MZ, MG , ME, MA, ME, MM, MI, MJ.1, MJ.2., MN, MW, MU, MC, - 30%
- 2) tereny oznaczone symbolem – UM, UC, UP, UZ, UO, US, UR, PS, PP, KS, KP, KG, KZ, KL, KD

- i CP - 20%,
3) dla pozostałych terenów - 0 % .

§ 70.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Polska Cerekiew.

§ 71.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Leonard Kasper