Uchwała Nr XVIII/2/78/04
Rady Gminy Kobiór
z dnia 8 lipca 2004r.

W sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Kobiór**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), na wniosek Wójta Gminy

Rada Gminy Kobiór
uchwala:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU GMINY KOBIÓR

Rozdział 1
Ustalenia ogólne planu

§ 1

1. Plan, zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI/1/199/02 Rady Gminy Kobiór z dnia 12 marca 2002r. obejmuje obszar o powierzchni około 650,0 ha zagospodarowanej polany śródleśnej, ograniczonej od wschodu, północy i zachodu granicami lasu Nadleśnictwa Kobiór oraz od południa granicą administracyjną gminy Kobiór.

§ 2

1. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:
   1) Graficznej :
      a) Rysunku Planu Nr 1 - Ustalenia przestrzenne - na mapie zasadniczej w skali 1:1000, będącym załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej Uchwały i stanowiącym jej integralną część,
      b) Rysunku Planu Nr 2 – „Zasady uzbrojenia terenu" - na mapie zasadniczej w skali 1:4000, będącym załącznikiem graficznym Nr 2 do niniejszej Uchwały i stanowiącym jej integralną część,
   2) Tekstowej – niniejszej Uchwały określającej przeznaczenie terenu oraz zasady zagospodarowania wraz z załącznikiem stanowiącym jej integralną część, zawierającym tabele nr 1 i nr 2 z Wykazem obiektów chronionych.

2. Integralną częścią niniejszej Uchwały, oprócz ustaleń planu wymienionych w ust. 1, są kolejne załączniki zawierające:
   1) Wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobiór" – załącznik nr 3
   2) Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 4,
   3) Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 5.

§ 3

1. W Rysunku Planu Nr 1, o którym mowa w § 2 ust.1 obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
   1) granicy administracyjnej gminy,
   2) granicy obszaru objętego planem,
   3) granic jednostek strukturalnych,
   4) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   5) terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego,
   6) nieprzekraczalnych linii zabudowy,

7) głównych ciągów widokowych,
8) pomników przyrody – pojedynczych drzew chronionych i proponowanych do objęcia ochroną,
9) pomników przyrody – chronionych szpalerów przy ul.Żołędziowej i pomiędzy ul.Centralną, a ul.Leśników, proponowanych do objęcia ochroną przy ul.Leśników, ul.Żelaznej, ul.Centralnej,
10) granic strefy pełnej ochrony konserwatorskiej „A”,
11) granic strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej „B1”,
12) granic stref: pośredniej ochrony konserwatorskiej „B2” i obserwacji archeologicznej „OW”,
13) granic strefy ochrony krajobrazu „K”,
14) obiektów chronionych wymienionych w Wykazie obiektów chronionych,
15) krzyży, kapliczek i miejsca pamięci narodowej wymienionych w Wykazie obiektów chronionych,
16) ścieżek pieszych i rowerowych,
17) przejść pieszych pod linią kolejową i drogą krajową nr 1 DK-1 ,
18) symboli identyfikujących tereny o określonym przeznaczeniu, dla których ustalenia określa niniejsza uchwała,
19) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza,
20) stref ochronnych sieci infrastruktury technicznej: wodociągów magistralnych, energetyki,
21) strefy bezpieczeństwa od linii kolejowej.

2. W Rysunku Planu Nr 2, o którym mowa w § 2 pkt 2 występują następujące oznaczenia graficzne:
   1) wymienione w ust.1 pkt 1-21
   2) istniejących tras sieci infrastruktury technicznej,
   3) schematów projektowanych tras sieci infrastruktury technicznej naniesionych orientacyjnie przedstawiających zasady obsługi,
   4) istniejących oraz projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej określonych symbolem tego urządzenia.

3. Granice własności nieruchomości, granica zasięgu powodzi z 1997r., wskazane na Rysunkach Planu oraz oznaczenia wynikające z treści mapy zasadniczej - mają charakter informacyjny.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:
   1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – rozdział 2,
   2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – rozdział 3,
   3) terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego oraz zasad kształtowania przestrzeni publicznych – rozdział 4,
   4) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – rozdział 5,
   5) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz zasad rozmieszczania reklam – rozdział 6,
   6) przeznaczenia terenów w obszarze objętym planem – rozdział 7,
   7) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – rozdział 7,
   8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – rozdział 8,
   9) stawki procentowej dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu – rozdział 9,
   10) ustaleń końcowych, w tym zgody na zmiany przeznaczenia gruntów rolnych – rozdział 10.

§ 5

1. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:
   1) **planie** - należy przez to rozumieć obszar wymieniony w §1,
   2) **rysunkach planu** - należy przez to rozumieć Rysunek Planu nr 1 w skali 1:1000, który jest załącznikiem graficznym Nr 1 do niniejszej Uchwały i stanowi jej integralną część oraz Rysunek Planu nr 2 w skali 1:4000, który jest załącznikiem graficznym Nr 2 do niniejszej Uchwały i stanowi jej integralną część,
   3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,

4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, inne niż podstawowe które go uzupełnia,
5) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć tereny obiektów użyteczności publicznej przeznaczone dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, turystyki, sportu i rekreacji, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym i drogowym, poczty i telekomunikacji wraz z budynkami biurowymi, socjalnymi, handlowo-usługowymi i gastronomią.
6) **usługi komercyjne** – należy przez to rozumieć tereny obiektów i urządzeń usług oraz handlu o nie więcej niż 1000 m^2 powierzchni sprzedażowej na wydzielonych terenach z zapleczem parkingowym bez zabudowy mieszkaniowej,
7) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu wg wzoru I=Pz/T, gdzie I=wskaźnik intensywności zabudowy, Pz=powierzchnia zabudowy, T=powierzchnia działki lub terenu,
8) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć teren, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego mierzoną od średniego poziomu terenu w rejonie wejścia do budynku do kalenicy dachu z dopuszczalną 10% tolerancją,
10) **lokalnej tradycji budowlanej** – należy przez to rozumieć formowanie nowych budynków jako prostych z umiarową bryłą z dachami tradycyjnymi dwuspadowymi symetrycznymi o kącie nachylenia połaci 30-45^{O}, przy użyciu naturalnych materiałów wykończeniowych, z wykorzystaniem wartościowych elementów i detali miejscowej architektury, przykładem lokalnej tradycji budowlanej są budynki wymienione w gminnej ewidencji zabytków nieruchomych,
11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu określoną w paragrafie 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami),
12) **działalność nieuciążliwa, usługa nieuciążliwa** – jest to taki sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych, a której ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki budowlanej na której działalność ta jest prowadzona.

§ 6

Ustalenia planu są zgodne z potrzebami gminy określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobiór" uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Kobiór Nr VI/1/31/99 w dniu 27 kwietnia 1999r.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7
Ustalenia ogólne

1. Na obszarze objętym planem **ustala się zakaz** realizacji przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu o ich oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska – o ile raport wykaże szkodliwość oddziaływania poza granicami terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Obszar oddziaływania działalności usługowej, handlowej lub rzemieślniczej prowadzonej na terenach PU; U; UH; MNU; U,MN we wszystkich jednostkach nie może przekraczać granicy nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

3. W celu ochrony terenów przyrodniczo cennych:
   - **wskazuje się pojedyncze drzewa – istniejące pomniki przyrody:**
     - dąb szypułkowy przy ul.Leśników 5 (nr rej. 44),

- dąb szypułkowy obok kaplicy p.w. Św. Antoniego (nr rej. 45),
- dąb szypułkowy przy ul.Centralnej 9,11 (nr rej. 79)

oznaczone na rysunkach planu**,** chronione prawem na podstawie wpisu do Wojewódzkiego Rejestru Pomników Przyrody z dnia 30.08.1956r.,

- **wskazuje się zespół drzew 41 dębów szypułkowych w formie szpaleru wzdłuż ulicy Żołędziowej - pomnik przyrody,** oznaczony na rysunkach planu, prawem chroniony na mocy Uchwały Nr XII/1/58/92 Rady Gminy Kobiór z dnia 24 lipca 1992r.,
- **wskazuje się zespół drzew 39 dębów szypułkowych w formie szpaleru - pomiędzy ul.Centralną, a ul.Leśników, tzw. „Reitweg"- pomnik przyrody,** oznaczony na rysunkach planu, prawem chroniony na mocy Uchwały Nr XXV/5/108/93 Rady Gminy Kobiór z dnia 3 grudnia 1993r.,
- **obejmuje się ochroną wybrane, pojedyncze drzewa, grupy drzew i szpaler w formie projektowanych pomników przyrody** oznaczone na rysunkach planu:
  - 1 - szpaler drzew różnych gatunków wzdłuż ul.Leśników,
  - 2 - dąb szypułkowy przy ul.Ołtuszewskiego 3,
  - 3 - dwie grupy dębów w dolinie Korzeńca w rejonie na zachód od drogi krajowej nr1 oraz w rejonie ul.Ołtuszewskiego 109,
  - 4 - grupa trzech dębów szypułkowych przy ul.Ołtuszewskiego 148,
  - 5 - grupa drzew: akacja i dwa dęby szypułkowe przy drodze krajowej i ul.Ołtuszewskiego,
  - 6 - dąb szypułkowy przy ul.Rodzinnej 176,
  - 7 - grupa czterech dębów szypułkowych przy ul.Rodzinnej 97,
  - 8 - dąb szypułkowy przy ul.Rodzinnej 86,
  - 9 - grupa drzew: trzy dęby i jeden jesion przy ul.Rodzinnej 57,
  - 10 - dwa dęby szypułkowe na północ od posesji przy ul. Rodzinnej 57,
  - 11 - grupa sześciu dębów szypułkowych przy ul.Wróblewskiego 149,
  - 12 - grupa drzew: cztery dęby szypułkowe i dwa klony przy leśniczówce Promnice,
  - 13 - dąb szypułkowy na południowy – wschód od kaplicy Św.Antoniego ,
  - 14 - wiąz przy ul.Leśników,
  - 15 - buk i sosna wejmutka przy ul.Leśników 9,
  - 16 - dwa dęby szypułkowe przy ul.Leśników 11,
  - 17 - dąb szypułkowy przy zachodniej granicy gminy w rejonie mostku nad rz.Korzeniec,
  - 18 – szpaler drzew różnych gatunków, głównie dębów, część tzw. „Retweig"-u wzdłuż ul.Żelaznej,
  - 19 – szpaler drzew różnych gatunków wzdłuż ul.Centralnej.

- **ustala się zakaz** likwidacji istniejącej zieleni wysokiej i starodrzewu, ewentualna wycinka, cięcia pielęgnacyjne tylko w uzasadnionych przypadkach na podstawie zezwolenia właściwych organów.

4. W celu utrzymania funkcji bioklimatycznych, rolniczych, przeciwpowodziowych oraz estetyki krajobrazu, **ustala się ochronę doliny rzeki Korzeniec i jej dopływów** przed wszelkimi formami degradacji (zasypywaniem, zabudową – za wyjątkiem: zabudowy związanej z zagospodarowaniem terenu oznaczonego na rysunkach planu UPT oraz 1K , 2K, G w jednostce H oraz budowy obiektu tzw. „rybaczówki" przy stawie Pilok , dzieleniem płotami, itp.) oraz wskazuje się na rysunkach planu - **obszary zagrożone powodzią i tereny trwałych użytków zielonych 1ZZ-6ZZ i 1ZZ,RZ-14ZZ,RZ** oraz **tereny trwałych użytków zielonych 1RZ- 6RZ -** wykluczone z zabudowy.

5. W celu ochrony gruntów rolnych i leśnych, **ustala się**:
   - utrzymanie rolniczego użytkowania terenów oraz kształtowania wysokich walorów krajobrazu rolniczego jako atrakcji turystycznych,
   - prowadzenie gospodarki leśnej zapewniającej utrzymanie drzewostanów i pełnienie funkcji biologicznych,
   - **funkcję ekotonową terenów na styku z lasami** (do nieprzekraczalnej linii zabudowy) co oznacza wymóg zagospodarowania terenów w formach biologicznych – zielenią niską.

6. W celu ochrony miejsc i terenów o szczególnym znaczeniu dla percepcji krajobrazu naturalnego i kulturowego wskazuje się na rysunkach planu:

- główne ciągi widokowe dla których zakazuje się przesłaniania otwarć krajobrazowych poprzez realizację obiektów budowlanych, umieszczanie reklam wielkogabarytowych oraz nasadzenia zieleni wysokiej.

7. **W zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się obowiązek** ochrony ziemi urodzajnej przy projektowaniu i realizacji inwestycji zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. **W zakresie ochrony wód podziemnych,** ze względu na położenie gminy Kobiór (część zachodnia) w granicach Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych o typie porowym – „Q_{II}" Rejonu Małej Wisły, na etapie lokalizacji inwestycji i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, **ustala się obowiązek** uwzględnienia uwarunkowań wynikających z dokumentacji warunków hydrogeologicznych opracowanych zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

9. **W zakresie ochrony przed hałasem** ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących aktach prawnych.

10. **W zakresie ochrony powietrza** ustala się, że emisja zanieczyszczeń powietrza powodowana działalnością produkcji (również gospodarki ogrodniczej i rolnej) i usług, a także emisja powodowana ogrzewaniem obiektów nie mogą przekraczać standardów emisyjnych określonych w obowiązujących aktach prawnych.

11. **W zakresie postępowania z odpadami ustala się:**
    - gospodarka odpadami, utrzymanie porządku i czystości winny być zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska,
    - obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
    - **zakaz** odprowadzania ścieków bez podczyszczania bezpośrednio do gruntu i istniejących cieków wodnych,
    - **zakaz** składowania: odpadów na terenach nieprzeznaczonych do tego celu oraz niebezpiecznych dla środowiska.

12. **Ustala się zalecenie** wprowadzenia w całym terenie objętym planem oraz w pasach uciążliwości drogi krajowej nr 1 – DK-1KDGP 2/2 oraz ulic klasy głównej: 928KDG1/2, 14566KDG1/2 (25 m wzdłuż linii rozgraniczających pasa drogowego) - zadrzewień i zakrzewień rodzimych gatunków roślinności, odpowiadającym potencjalnym siedliskom. Dodatkowo, w pasach uciążliwości dróg głównych winny to być gatunki odporne na skażenia komunikacyjne.

§ 8

Ustalenia szczegółowe zagospodarowania terenów lasów, zadrzewień, łąk, pól uprawnych i wód powierzchniowych oraz terenów położonych w strefach oznaczonych na Rysunkach Planu

1. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeby ochrony lasów, zadrzewień, trwałych użytków zielonych oraz pól uprawnych i zasobów wodnych.**
    1) W zakresie wymienionym w ust. 1 ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **1ZL** -**12ZL** – **tereny lasów ochronnych** o dominującej funkcji bioklimatycznej.
        a) W terenie ustala się **zakaz**:
            - zmiany formy użytkowania,
            - dla terenów 1ZL i 3ZL-7ZL - wprowadzania nasadzeń drzew w odległości co najmniej 10m od górnej krawędzi skarp rzeki Korzeniec,
        b) w terenie ustala się **nakaz** zabezpieczenia obustronnie wzdłuż rzeki Korzeniec – 3-5m pasa terenu wolnego i nie zagrodzonego płotami w celu bieżącej konserwacji utrzymania cieku,
        c) w terenie **dopuszcza się:**
            - prowadzenie ścieżek: pieszych, rowerowych, szlaków turystycznych, ścieżek do jazdy konnej,
            - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2) W zakresie wymienionym w ust. 1 ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolem **1L** – **tereny zadrzewień**,
   a) W terenie ustala się zadrzewienie gruntów w formie:
      – zadrzewień nieleśnych przeznaczonych dla funkcji izolacyjnej, bioklimatycznej i krajobrazowej z doborem gatunków charakterystycznych dla potencjalnego siedliska,
   b) w terenie **dopuszcza się:**
      - prowadzenie ścieżek: pieszych, rowerowych i ścieżek do jazdy konnej,
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3) W zakresie wymienionym w ust. 1 wskazuje się na rysunkach planu symbolem **1ZZ – 6ZZ** – **obszary zagrożone powodzią** .
   a) W terenie ustala się zachowanie łąk w dolinie rzeki Korzeniec i jej dopływów,
   b) w terenie **ustala się zakazy** :
      - **zabudowy,**
      - wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów w odległości co najmniej 10m od górnej krawędzi skarp rzeki Korzeniec,
   c) w terenie ustala się **nakaz**:
      - zabezpieczenia obustronnie wzdłuż rzeki Korzeniec – 3-5m pasa terenu wolnego i nie zagrodzonego płotami w celu bieżącej konserwacji utrzymania cieku,
      - uzgadniania z administratorem rzeki wszelkich zamierzeń inwestycyjnych kolidujących z trasą rzeki lub ingerujących w jej ilość lub jakość,
   d) W terenie **dopuszcza się:**
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      - budowę i odtwarzanie stawów,
      - prowadzenie ścieżek: pieszych, rowerowych i ścieżek do jazdy konnej.
4) W zakresie wymienionym w ust. 1 ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **1ZZ,RZ – 14ZZ,RZ** – **obszary zagrożone powodzią i tereny trwałych użytków zielonych**.
   a) W terenie ustala się zachowanie łąk w dolinie rzeki Korzeniec i jej dopływów,
   b) w terenie **ustala się zakazy** :
      - **zabudowy,**
      - wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów w odległości co najmniej 10m od górnej krawędzi skarp rzeki Korzeniec,
   c) w terenie ustala się **nakaz**:
      - zabezpieczenia obustronnie wzdłuż rzeki Korzeniec – 3-5m pasa terenu wolnego i nie zagrodzonego płotami w celu bieżącej konserwacji utrzymania cieku,
      - uzgadniania z administratorem rzeki wszelkich zamierzeń inwestycyjnych kolidujących z trasą rzeki lub ingerujących w jej ilość lub jakość,
   d) W terenie **dopuszcza się:**
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      - budowę stawów,
      - prowadzenie ścieżek: pieszych, rowerowych i ścieżek do jazdy konnej.
5) W zakresie wymienionym w ust. 1 ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **1RZ – 8RZ** – **tereny trwałych użytków zielonych**,
   a) W terenie ustala się zachowanie łąk w dolinach dopływów rzeki Korzeniec,
   b) W terenie **ustala się zakaz:**
      - **zabudowy,**
      - dla terenów 1RZ i 8RZ -wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów w odległości co najmniej 10m od górnej krawędzi skarp rzeki Korzeniec,
   c) W terenach 1RZ i 8RZ ustala się nakaz zabezpieczenia obustronnie wzdłuż rz.Korzeniec 3-5m pasa terenu wolnego i nie zagrodzonego płotami w celu bieżącej konserwacji utrzymania cieku i uzgadniania z administratorem rzeki wszelkich zamierzeń inwestycyjnych kolidujących z trasą rzeki lub ingerujących w jej ilość lub jakość,
   d) W terenie **dopuszcza się:**
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      - budowę stawów,
      - prowadzenie ścieżek: pieszych, rowerowych i ścieżek do jazdy konnej.
6) W zakresie wymienionym w ust. 1 ustala się przeznaczenie oznaczonych na rysunkach planu symbolem **1ZI – 9ZI** – **tereny zieleni o charakterze izolacyjnym,**
   a) W terenie **ustala się**:

- wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej w celu zmniejszenia uciążliwości wywołanej działalnością usługowo-produkcyjną bądź trasami komunikacyjnymi,

b) w terenie **dopuszcza się:**
- prowadzenie ścieżek: pieszych, rowerowych i ścieżek do jazdy konnej,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7) W zakresie wymienionym w ust.1 ustala się przeznaczenie oznaczonych na rysunkach planu symbolem **1R – 14R** – **tereny rolnicze,**

a) W terenie **ustala się zakaz:**
- zabudowy, za wyjątkiem: obiektów inwentarskich i magazynów płodów rolnych związanych z funkcjonowaniem towarowych gospodarstw rolnych oraz zabudowy zagrodowej w przypadku tworzenia nowego siedliska gospodarstwa rolnego, które obejmuje obszar minimum 3ha gruntów rolnych w jednym kompleksie,
- likwidacji pojedynczych drzew i remiz śródpolnych,
- grodzenia pól,

b) W terenie ustala się zachowanie istniejących pól, dróg gruntowych, zieleni śródpolnej,

c) W terenie **dopuszcza się** realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

8) W zakresie wymienionym w ust. 1 ustala się przeznaczenie oznaczonych na rysunkach planu symbolem **WS1** – **teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki Korzeniec**,

a) W terenie **dopuszcza się** wszelkie prace związane z konserwacją i utrzymaniem rzeki Korzeniec, a także z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpowodziowego.

9) W zakresie wymienionym w ust. 1 ustala się przeznaczenie oznaczonych na rysunkach planu symbolem **1WS2** - **19WS2 – tereny wód powierzchniowych śródlądowych - zbiorników wodnych.**

a) W terenie **dopuszcza się:**
- wszelkie prace związane z konserwacją i utrzymaniem zbiorników, a także z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpowodziowego,
- zarybianie,
- zagospodarowanie zachodnich zbiorników 2WS2, 3WS2 dla celów rekreacyjnych zgodnie z projektem specjalistycznym.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeby ochrony sanitarnej od cmentarza.

1) W zakresie wymienionym w ust.2 ustala się strefę ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza parafialnego przy ul. Rodzinnej, oznaczoną na rysunkach planu,

2) W granicy strefy ustala się:

a) **zakaz lokalizacji**:
- studni dla celów konsumpcyjnych,
- zabudowy mieszkaniowej,
- zakładów produkcji żywności,
- zakładów gastronomicznych,
- magazynów środków spożywczych,

b) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością wykonywania remontów, rozbudowy, nadbudowy oraz podwyższania standardu użytkowego, bez prawa do odbudowy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu w strefie bezpieczeństwa od linii kolejowej.

1) W granicach strefy ustala się zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż określają to przepisy szczególne. Lokalizowanie innej zabudowy w strefach ochronnych wymaga każdorazowo uzgodnienia z właścicielem kolei.

2) W granicy strefy dopuszcza się prowadzenie dróg i innych urządzeń technicznych, służących remontom i konserwacji sieci.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenu w strefach ochronnych sieci infrastruktury technicznej.

1) W granicach stref ochronnych infrastruktury technicznej: linii elektroenergetycznych 15kV, 20kV (2 x 6 m od skrajnego przewodu), magistralnych wodociągów o średnicy 1600mm (2 x 10 m), ustala się zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż określają to przepisy szczególne. Lokalizowanie innej zabudowy w strefach ochronnych wymaga każdorazowo uzgodnienia z właściwym dyspozytorem sieci,

2) W granicy stref dopuszcza się prowadzenie dróg i innych urządzeń technicznych, służących remontom i konserwacji sieci.

Rozdział 3
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9

Ustalenia ogólne

1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego obiektów i zespołów, kompozycji układu przestrzennego, zieleni i krajobrazu, ustala się:
   1) **Wykaz obiektów chronionych** tabela nr 1 i nr 2, oznaczonych na rysunkach planu, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały,
   2) **strefy ochrony konserwatorskiej A, B1, B2 i OW, K** oznaczone na rysunkach planu,
   3) **ochronę istniejącej zieleni i starodrzewu:**
      - tworzącego szpalery i aleje wzdłuż ulicy Żołędziowej, ulicy znajdującej się pomiędzy ul.Centralną, a ul.Leśników, wzdłuż ulic: Żelaznej, Leśników, Centralnej,
      - towarzyszącym krzyżom przydrożnym, kapliczkom i obiektom wymienionym w Wykazie obiektów chronionych,
      - w obrębie stref ochrony konserwatorskiej.

2. **Działania inwestycyjne, remontowo-budowlane, również te związane z zagospodarowaniem terenu oraz z chronioną zielenią i starodrzewem - w obrębie stref ochrony konserwatorskiej oraz przy obiektach chronionych wymienionych w Wykazie obiektów chronionych – wymagają uzgodnień wojewódzkiego konserwatora zabytków**.

3. **Ustala się zachowanie lokalnego akcentu urbanistycznego i dominanty przestrzennej dla obszaru objętego planem - wieży kościoła pw Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny. Zakazuje się tworzenia konkurencyjnych dominant**.

§ 10

Ustalenia szczegółowe

1. Dla obiektów chronionych, wymienionych w paragrafie 9 ust.1, pkt 1), o numerach w Wykazie obiektów chronionych w tabeli nr 1: 5,6,8-23,25-59 i w tabeli nr 2: 1-5, ustala się:
   a) **zakaz** :
      - przekształceń obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia w sposób mogący obniżyć ich wartość historyczną i architektoniczną, zakaz obejmuje również umieszczanie reklam wielkoformatowych na obiektach lub w ich pobliżu,
      - stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej i innych,
      - malowania: ceglanych detali i oblicowań elewacji oraz kamiennych cokołów,
   b) **nakazy:**
      - utrzymania i ochrony obiektów z zachowaniem ich cech stylowych,
      - dla obiektów chronionych o szczególnych wartościach zabytkowych, wymienionych w wykazie, w tabeli nr 1 pod nr:14,37,39,40,41,42,54 ochronie podlegają: skala i gabaryty, geometria dachu, położenie kalenicy względem ulicy, symetryczność (jeśli występuje) oraz wystrój architektoniczny elewacji (rodzaj użytych materiałów wykończeniowych, pokrycie dachu, rozmiar, kształt i rozmieszczenie otworów, podziały okienne, rodzaj tynku, detale), elementy wystroju wnętrza, kolorystyka elewacji i dachu,
      - zachowania bryły i formy chronionych kapliczek, krzyży przydrożnych i miejsca pamięci narodowej wymienionych w wykazie obiektów chronionych, tabela nr 2,
      - w zagospodarowaniu działki budowlanej – utrzymania dominującej roli i charakteru obiektu chronionego,
      - przestrzegania ustaleń zawartych w niniejszym paragrafie dla stref ochrony konserwatorskiej,
   c) **dopuszcza się:**
      - dla obiektów chronionych o szczególnych wartościach zabytkowych, wymienionych w tabeli nr 1 pod nr: 11,14,37,39,40,41,42,54 - wyłącznie podwyższenie standardu użytkowego, zmianę sposobu użytkowania, zadaszenia wejść oraz doświetlenie poddaszy

w formie okien połaciowych z zastrzeżeniem: zachowania elementów podlegających ochronie dla tych budynków wymienionych w pkt b) nakazy,
- dla obiektów chronionych wymienionych w tabeli nr 1 pod nr: 11,37,39 - termorenowację budynków z całkowitym odtworzeniem wystroju architektonicznego elewacji,
- dla pozostałych obiektów chronionych (z wyjątkiem nr 14, 40, 41, 42, 54) - termorenowację budynków z częściowym odtworzeniem detali elewacji np. cokołu, gzymsów podokapowych, między kondygnacyjnych, nadokiennych, niszy kapliczkowych, obramień okiennych, drzwiowych, narożnikowych,
- umieszczanie elementów informacyjno-reklamowych małogabarytowych i oświetlenia po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- ewentualne wyburzenie i wymianę kubatury w przypadkach szczególnie uzasadnionych złym stanem technicznym lub klęską żywiołową, na warunkach i po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków,

d) w formie **zalecenia**:
- dla budynków drewnianych dawnej leśniczówki i smolarni, wymienionych w wykazie w tabeli nr 1 pod nr: 14 i 54 – przeprowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich,
- dla budynku dawnej szkoły wymienionego w wykazie w tabeli nr 1 po nr 39 – przebudowy parterowej części współcześnie dobudowanej, w celu dostosowania jej architektury do zabytkowych walorów budynku pochodzącego z 1906r.,
- wymianę istniejących pokryć dachowych z blachy trapezowej, dachówki cementowej i papy na dachówkę ceramiczną.

2. Dla obiektów chronionych, wymienionych w paragrafie 9 ust.1, pkt 1), o numerach w Wykazie obiektów chronionych w tabeli nr 1: 1,2,3,4,7,24, ustala się:
   a) **zakaz** :
      - przekształceń obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia w sposób mogący obniżyć ich wartość historyczną i architektoniczną, zakaz obejmuje również umieszczanie reklam wielkoformatowych na obiektach lub w ich pobliżu,
      - stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej i innych,
   b) **nakazy:**
      - utrzymania obiektów z zachowaniem ich cech stylowych,
      - w zagospodarowaniu działki budowlanej – utrzymania dominującej roli i charakteru obiektu chronionego,
   c) **dopuszcza się:**
      - rozbudowę obiektów chronionych wyłącznie w głąb działki,
      - umieszczanie elementów informacyjno-reklamowych małogabarytowych i oświetlenia,
      - ewentualne wyburzenie i wymianę kubatury w przypadkach szczególnie uzasadnionych złym stanem technicznym lub klęską żywiołową, na warunkach i po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
   d) w formie **zalecenia**:
      - wymianę istniejących pokryć dachowych z blachy trapezowej, dachówki cementowej i papy na dachówkę ceramiczną.

3. Dla wyznaczonej **strefy pełnej ochrony konserwatorskiej A**, wymienionej w paragrafie 9 ust. 1 pkt 2), obejmującej teren kościoła parafialnego, plebani i byłej szkoły (obecnie budynek mieszkalny i przedszkole) wraz z krzyżem kamiennym z 1890r, której granice wyznaczają: od wschodu ulica dojazdowa przy cmentarzu parafialnym, od północy granice własności kościelnej, od zachodu ulica dojazdowa przy budynku dawnej szkoły, od południa ul.Rodzinna, ustala się:
   a) **zakaz:**
      - lokalizacji obiektów tymczasowych, substandardowych o architekturze nie dostosowanej do zespołu chronionej zabudowy,
      - przekształceń chronionych obiektów, ich bezpośredniego otoczenia oraz zagospodarowania terenu w sposób mogący obniżyć wartość architektoniczną chronionego zespołu,
      - lokalizowania w strefie i na budynkach reklam wielkogabarytowych,
      - realizowania ogrodzeń z muru pełnego, betonowych, prefabrykowanych elementów oraz blach,
   b) **nakazy**:

- zachowania i ochrony historycznej zespołu budowlanego, elementów zagospodarowania terenu – ogrodzeń, osi widokowych i zieleni komponowanej,
- zachowania chronionych obiektów wymienionych w Wykazie obiektów chronionych stanowiących Załącznik do niniejszej Uchwały i przestrzegania ustaleń dla tych obiektów zawartych w niniejszym paragrafie ust.1,
- dostosowania ewentualnej nowej zabudowy do istniejącej kompozycji i architektury zespołu zabudowy w zakresie: usytuowania, skali, formy i gabarytów, użytych materiałów wykończeniowych, kolorystyki,
- dostosowania elementów małej architektury, oświetlenia i nawierzchni ścieżek, parkingu, placu (kostka granitowa, klinkier, kostka betonowa typu "starobruk") do charakteru chronionej zabudowy w zakresie form i użytych materiałów,
- zachowania, ochrony i konserwacji istniejącego starodrzewu i zieleni komponowanej,
- usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonizujących obraz zespołu (zabudowa gospodarcza, garaże).

4. Dla wyznaczonej **strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej B1** wymienionej w paragrafie 9 ust.1 pkt 2), oznaczonej na rysunkach planu, obejmującej teren zabudowy kolejowej przy ul.Żelaznej, której granice wyznaczają: od północy i południa granice działek budowlanych budynków mieszkalnych przy ul.Żelaznej 5 i 2 , od wschodu i zachodu tory kolejowe, ustala się:
   a) **zakaz:**
      - w sąsiedztwie obiektów wymienionych w wykazie obiektów chronionych – lokalizacji tymczasowych obiektów oraz zagospodarowania terenu w sposób mogący obniżyć ich wartość historyczną i architektoniczną,
      - lokalizowania w strefie i na budynkach reklam wielkogabarytowych,
      - realizowania ogrodzeń z muru pełnego, betonowych, prefabrykowanych elementów oraz blach,
   b) **nakazy:**
      - zachowania i ochrony kompozycji przestrzennej zespołu zabudowy kolejowej,
      - zachowania obiektów chronionych wymienionych w wykazie obiektów chronionych i przestrzegania ustaleń dla nich, zawartych w ust. 1,
      - usunięcia lub odpowiedniej przebudowy obiektów dysharmonizujących zespół zabudowy,
      - dostosowania lokalizacji i architektury nowej zabudowy do istniejącej kompozycji urbanistycznej i architektonicznej zespołu w zakresie: usytuowania obiektów, skali, gabarytów brył, charakterystycznych kształtów i spadków dachów, użytych materiałów,
   c) **dopuszcza się**:
      - lokalizacje nowych budynków oraz odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, i przebudowę istniejącej zabudowy (nie wymienionej w wykazie obiektów chronionych) z zastrzeżeniem: zharmonizowania przebudowywanych obiektów z istniejącymi obiektami chronionymi i utrzymania ich dominującej roli w obszarze strefy.

5. Dla wyznaczonych: **strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej B2** oraz **strefy obserwacji archeologicznej OW** wymienionych w paragrafie 9 ust.1 pkt 2), oznaczonych na rysunkach planu, obejmujących obszar– terenu Nadleśnictwa Kobiór oraz teren dawnego dworu przy ul.Leśników, której granice wyznaczają: od północy ul.Leśników, od wschodu teren zabudowy usługowej, od południa dolina rzeki Korzeniec, od zachodu granice nieruchomości, ustala się:
   a) **zakaz** :
      - w sąsiedztwie obiektów wymienionych w wykazie obiektów chronionych – lokalizacji tymczasowych obiektów oraz zagospodarowania terenu w sposób mogący obniżyć ich wartość historyczną i architektoniczną,
      - lokalizowania w strefie i na budynkach reklam wielkogabarytowych,
      - realizowania ogrodzeń z muru pełnego, betonowych, prefabrykowanych elementów oraz blach,
   b) **nakazy:**
      - zachowania pozostałości historycznej kompozycji przestrzennej,
      - zachowania obiektów chronionych wymienionych w wykazie obiektów chronionych i przestrzegania ustaleń dla nich, zawartych w niniejszym paragrafie, ust.1,
      - zachowania, ochrony i konserwacji istniejącego starodrzewu i zieleni wysokiej,
      - usunięcia lub odpowiedniej przebudowy obiektów dysharmonizujących historyczny układ zabudowy (garaże blaszaki, zabudowa gospodarcza o przypadkowej lokalizacji),

- dostosowania lokalizacji i architektury nowej zabudowy do istniejącego zespołu zabudowy w zakresie: skali i gabarytów brył, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych, detalu,
- **zabezpieczenia nadzoru archeologicznego większym pracom ziemnym.** Pod tym określeniem rozumie się prace ziemne związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej i drogowej oraz wykopy pod fundamenty budynków usługowych,

c) **dopuszcza się**:
- lokalizacje nowych budynków oraz odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, i przebudowę istniejącej zabudowy (nie wymienionej w wykazie obiektów chronionych) z zastrzeżeniem zharmonizowania przebudowywanych obiektów z chronioną zabudową zespołu.

6. Dla wyznaczonej **strefy ochrony krajobrazu „K”** wymienionej w paragrafie 9 ust. 1 pkt 2), oznaczonej na rysunkach planu, obejmującej teren cmentarza rzymsko-katolickiego przy ul.Rodzinnej, ustala się:
   a) **nakazy:**
      - zachowania rozplanowania założenia cmentarza i istniejących kwater,
      - uporządkowanie i pielęgnację istniejącej zieleni,
   b) **dopuszcza się**:
      - wprowadzenie nowych nasadzeń po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Rozdział 4
Tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego oraz zasady kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 11

1. Dla realizacji inwestycji celu publicznego przeznacza się następujące tereny:
   a) w obszarze całego planu - pasów i części drogowych ulic głównych ruchu przyśpieszonego, głównych, lokalnych, dojazdowych, ronda i kolei: **KK**, **KDU**, **DK-1KDGP2/2, 928KDG 1/2, 14566KDG 1/2, 14567KDZ 1/2**, **14542KDL1/2**, **1-16KDL1/2, 1-32KDD,**
   b) w obszarach jednostek A,B,C,E,G - zabudowy usługowej publicznej: **UP,U; UP; UPO; MW,UPO; UPS,UPT,UPZ;**
   c) w obszarach jednostek A,C - zieleni urządzonej **ZP**,
   d) w obszarze jednostki H - zieleni urządzonej i urządzeń sportowych **ZP,UPS**,
   e) w obszarze jednostki C - cmentarza **ZC,**
   f) w obszarze jednostki C – usług kultu religijnego, stanowiący dobro kultury **UKR**,
   g) w obszarze całego planu - lasów ochronnych **1ZL – 12ZL**,
   h) w obszarze całego planu - wód powierzchniowych śródlądowych: **WS1; 1WS2-19WS2**,
   i) w obszarze całego planu - urządzeń infrastruktury technicznej: **W,KDD; K; E; G; T; E,ZP**.

§ 12
Przestrzenie publiczne oraz zasady ich kształtowania

1. Na obszarze planu wskazuje się główne przestrzenie publiczne obejmujące tereny:
   a) centralnego kwartału zabudowy w jednostce A oznaczonego symbolem 1UP,U, pełniącego funkcję gminnego rynku,
   b) części doliny rzeki Korzeniec oznaczonej symbolami 1ZP,UPS - 5ZP,UPS i 2ZP, 3ZP o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej wraz z ciągiem pieszo-rowerowym,
2. Na terenach kształtowania przestrzeni publicznych:
   - zakazuje się lokalizowania wolnostojących reklam wielkogabarytowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
   - zakazuje się lokalizowania konstrukcji i elementów infrastruktury technicznej powodujących obniżenie walorów architektonicznych i krajobrazu,
   - elementy małej architektury, wiaty przystankowe, słupy ogłoszeniowe, oświetlenie winny być dostosowane skalą i charakterem do funkcji terenu,
   - zieleń urządzona komponowana - w przypadku przestrzeni rynku winna uzupełniać funkcję podstawową, w dolinie rzeki – stanowić samodzielny element funkcji podstawowej

wprowadzonej w sposób nie kolidujący z zachowaniem widoków i otwarć przestrzennych na dolinę oraz zabezpieczeniem przeciwpowodziowym.

3. Zagospodarowywanie głównych gminnych przestrzeni publicznych oraz pozostałych – ścieżek pieszych, rowerowych, skwerów, itp. winno być realizowane w oparciu o spójną gminną koncepcję urbanistyczno-architektoniczną.

Rozdział 5
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 13

1. Podziały terenów na działki budowlane w ramach jednej własności mogą być dokonywane w trybie indywidualnym przez właścicieli z uwzględnieniem przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami i ustaleń niniejszej uchwały.
2. Podziały terenów na działki budowlane wymagające zmiany granic własności mogą być dokonywane na zgodny wniosek właścicieli lub w trybie przepisów szczególnych i ustaleń niniejszej uchwały.
3. Ustala się następujące zasady podziału terenów zabudowy oznaczonych na Rysunkach Planu symbolem MNU, MN, MP na działki budowlane:
   a) minimalna wielkość powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: MNU - 700 m^2 ; MP – 1000m^2 ; MN – 2000m^2 ; (z 10% tolerancją),
   b) działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej (wymagane jest uzgodnienie z zarządcą drogi odnośnie sposobu dojazdu),
   c) działki budowlane muszą mieć zapewnioną możliwość podłączenia podstawowych sieci infrastruktury technicznej – wody, kanalizacji, energii elektrycznej.
4. W przypadku, gdy istniejący kształt i wielkość działek wyklucza możliwość podziału na działki budowlane, należy przeprowadzić scalenia i podział na zgodny wniosek właścicieli w trybie przepisów szczególnych. Scalenie i podział należy przeprowadzić na zasadach ustalonych w punkcie 3.
5. Zachowuje się istniejące, dokonane podziały na działki budowlane.
6. Dopuszcza się zmianę dokonanych podziałów oraz łączenie działek.

Rozdział 6
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz zasady rozmieszczania reklam

§ 14

1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów tras komunikacyjnych, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod tereny kolejowe, drogi, ulice i rondo, oznaczone na rysunkach planu symbolami: **KK ,DK-1KDGP, 928KDG, 14566KDG, 14567KDZ, 14542KDL, 1-16KDL,1-32KDD, 1-39KDW, KDU**.
   1) Poprzez linię kolejową KK oraz drogi : DK-1KDGP2/2, 928KDG1/2, 14566KDG1/2 realizuje się powiązania zewnętrzne obszaru objętego planem. Poprzez ulice : 14567KDZ1/2, 14542KDL1/2, 1-16KDL1/2, 1-32KDD, 1-39KDW realizuje się powiązania wewnętrzne, zapewniające obsługę w ramach poszczególnych jednostek strukturalnych jak i całego obszaru.
   2) Dla poszczególnych tras kolejowych, drogowych i ulicznych oznaczonych na rysunkach planu poniższymi symbolami obowiązują następujące warunki projektowania, wykonywania, przebudowy i modernizacji objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę:
      a) linia kolejowa **KK** – istniejąca magistralna linia kolejowa nr 139 relacji Katowice-Czechowice Dziedzice-Bielsko Biała-Zwardoń-Słowacja-Zebrzydowice-Czechy
         - zachowanie: obiektów przystanku kolejowego i nadziemnego przejścia pieszego z możliwością podwyższania standardu użytkowego, remontów, przebudowy,
         - zachowanie i modernizacja linii kolejowej,
         - realizacja podziemnego przejścia pieszego w rejonie stawu Pilok,

- **nakaz** przestrzegania ustaleń dotyczących obiektów umieszczonych w Wykazie obiektów chronionych oraz strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej B1, zawartych w rozdziale 3,
- lokalizacja budynków i budowli w sąsiedztwie linii kolejowej - min.15m od granicy terenów kolejowych i min. 20m od skrajnego toru (zbliżenie do linii kolejowej tylko po uzgodnieniu i na warunkach zarządcy kolei). W przypadku zlokalizowania budynku mieszkalnego w strefie oddziaływania zmodernizowanej linii kolejowej winien posiadać on urządzenia zabezpieczające przed jej negatywnym oddziaływaniem np. okna dźwiękochłonne,

b) droga klasy głównej ruchu przyśpieszonego **DK-1KDGP 2/2**, istniejąca droga krajowa nr 1
- szerokość w liniach rozgraniczających – 40m i 50 m,
- realizacja skrzyżowania drogi krajowej z ul.Ołtuszewskiego,
- realizacja dróg zbiorczych w ramach pasa drogowego o szerokości 50m, obsługujących tereny komercyjne oznaczone na rysunkach planu symbolami: 1UI – 3UI; 3U; 2KSs,
- realizacja przejścia pieszego, podziemnego,
- odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni - wg nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunkach planu tj min. 25m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, przy czym w pierwszej linii zabudowy w stosunku do przebiegu drogi nie należy lokalizować, budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W przypadku zlokalizowania budynku mieszkalnego w strefie oddziaływania drogi krajowej winien posiadać on urządzenia zabezpieczające przed jej negatywnym oddziaływaniem np. okna dźwiękochłonne.

c) ulica klasy głównej **928 KDG 1/2,** istniejąca ulica wojewódzka nr 928, ul. Centralna,
- szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m,
- odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni – min. 8 m,

d) ulica klasy głównej **14566 KDG 1/2,** istniejąca ulica powiatowa nr 14566, ul. Przelotowa,
- szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m,
- odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni – min. 8 m,

e) ulica klasy zbiorczej **14567 KDZ 1/2**, istniejąca ulica powiatowa nr 14567, ul. Rodzinna,
- szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m,
- odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni – min. 8 m,

f) ulica klasy lokalnej **14542 KDL 1/2** , istniejące ulica powiatowa nr 14542, ul. Leśników,
- szerokość w liniach rozgraniczających – 12-14 m
- odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni – min. 8 m,

g) ulice klasy lokalnej **1- 16 KDL 1/2** , istniejące i projektowane
- szerokość w liniach rozgraniczających – 12-15 m
- odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni – min. 6 m,

h) ulice klasy dojazdowej **1- 32 KDD**, istniejące i projektowane
- szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
- odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni – min. 6 m,

i) ulice wewnętrzne o charakterze pieszo-jezdnym **1- 39 KDW**, istniejące i projektowane
- szerokość w liniach rozgraniczających – 5-6 m.

j) projektowane skrzyżowanie **KDU** - wskazuje się na rysunku planu teren przeznaczony na realizację skrzyżowania w formie ronda i ustala się:
- realizację skrzyżowania wraz z infrastrukturą techniczną, parkingu, centralnych przystanków komunikacji publicznej, wiat przystankowych, chodników, zieleni i małej architektury,
- **dopuszcza się**: lokalizację małych obiektów handlowych i usługowych po uzgodnieniu i na warunkach zarządcy ronda,

3) W niektórych przypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu, dopuszcza się odstępstwa od odległości i szerokości, wymienionych w pkt 2., po uzgodnieniu z zarządcami tras komunikacyjnych. Dotyczy to głównie lokalizowania nowych budynków w pojedynczych lukach budowlanych w linii budynków istniejących.

3. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów ulic klasy : KDG, KDZ, KDL, KDD i KDU mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i uzyskania zgody zarządcy terenu):
   1) ścieżki rowerowe,
   2) zatoki autobusowe i wiaty przystankowe,
   3) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
   4) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
   5) elementy małej architektury.

4. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów:
   1) wyodrębnia się tereny wydzielonych parkingów: 1KP-6KP oznaczonych na rysunkach planu,
   2) w terenie o symbolu KDU w formie wydzielonego parkingu zrealizowanego na podstawie kompleksowego projektu skrzyżowania,
   3) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów:
      a) w formie dodatkowych pasów postojowych lub zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas KG, KDZ, KDL i KDD – zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach szczególnych.

5. Układ komunikacyjny dopełniają istniejące dojazdy do poszczególnych enklaw zabudowy. Na nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę, dla których plan nie wskazuje ulic wewnętrznych lub które wymagają scaleń i podziałów nieruchomości, w momencie podjęcia działań inwestycyjnych, układ zapisany w planie musi być uzupełniony o odcinki dojazdów zapewniających prawidłową obsługę terenu.
   1) **Ustala się zasady** projektowania nowych ciągów ulic wewnętrznych (o szerokości min.5m) w podobszarach wyznaczonych drogami publicznymi w sposób uwzględniający:
      a) optymalny dla całego podobszaru sposób obsługi,
      b) podział działek całego podobszaru,
      c) minimalną niezbędną dla obsługi podobszaru ilość i powierzchnię dróg wewnętrznych,
      d) włączenia do dróg publicznych zapewniające tam, gdzie to jest możliwe kontynuację istniejących ciągów – w odległościach i w sposób zgodny z zasadami zawartymi w przepisach szczególnych.
   2) **Ustala się zakaz** projektowania w podobszarach wyznaczonych drogami publicznymi nowych ciągów ulic wewnętrznych w sposób:
      a) utrudniający późniejszą obsługę innych działek podobszaru,
      b) powodujący w przyszłości nadmierne zwiększenie długości i powierzchni sieci dróg wewnętrznych podobszaru,
      c) nie uwzględniający podziału geodezyjnego innych działek podobszaru;
   3) Szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb i nie mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach dotyczących dróg pożarowych.

§ 15
Wskaźniki w zakresie parkowania

1. Dla poszczególnych wymienionych poniżej kategorii terenów określonych w ustaleniach planu ustala się warunek bilansowania potrzeb parkingowych wg wskaźników:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z ogrodami MN i mieszkaniowej zagrodowej RM – 2 miejsca postojowe i garażowe łącznie na 1 działkę,
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z nieuciążliwymi usługami MNU – 2 miejsca postojowe i garażowe łącznie na 1 działkę, w przypadku prowadzenia działalności usługowej na działce – dodatkowo 2 miejsca postojowe,
3) tereny zabudowy mieszkaniowej – pensjonatowej MP - 2 miejsca postojowe i garażowe łącznie na 1 działkę, w przypadku prowadzenia pensjonatu na działce – dodatkowo 1 miejsce postojowe na pokój ,
4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, MW1 – 1,5 miejsca postojowego i parkingowego łącznie na jedno mieszkanie,
5) tereny zabudowy usługowej komercyjnej z zakresu nieuciążliwego handlu UH – 2 miejsca postojowe i jedno garażowe,
6) tereny zabudowy usługowej UP;UPZ;UPS;UPT oraz tereny obiektów produkcyjno-usługowych PU i tereny urządzeń obsługi gospodarki leśnej ZLU – 30 miejsc postojowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej + 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
7) teren zabudowy usługowej U; UI; – 30 miejsc postojowych na 100 użytkowników + 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

§ 16

1. **Ustala się** przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **1KSs** - **2KSs – tereny urządzeń komunikacyjnych** pod istniejące i projektowane obiekty związane z obsługą transportu drogowego: stacje paliw, myjnie, stacje obsługi samochodów.
   1) W terenie **dopuszcza się**:
      a) lokalizację usług handlu i gastronomii związanych z przeznaczeniem podstawowym,
      b) lokalizację parkingów,
      c) wprowadzenie zieleni urządzonej,
      d) urządzenia infrastruktury technicznej.

2. **Ustala się** przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **1KP – 6KP tereny parkingów** istniejących i projektowanych towarzyszących funkcjom usługowym.
   1) W terenie **ustala się**:
      a) realizację parkingów jednopoziomowych i sieci infrastruktury technicznej,
      b) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych,
      c) dopuszczenie przeznaczenia terenu 5KP pod pas drogowy ul.Rodzinnej,
      d) **zakaz** lokalizacji parkingów wielopoziomowych oraz wielopoziomowych garaży indywidualnych i zbiorowych,
   2) W terenie **ustala się nakazy**:
      a) zachowania istniejącej zieleni wysokiej i starodrzewu,
      b) wprowadzenia zadrzewień w ilości 1 drzewo na 6 miejsc postojowych,
      c) dla terenu parkingu 4KP w jednostce C:
         – wykonania nawierzchni z kostki betonowej typu „starobruk”, z kamienia naturalnego lub klinkieru,
         – wprowadzenia komponowanej zieleni ozdobnej, elementów małej architektury i oświetlenia,
         – przestrzegania ustaleń dla strefy pełnej ochrony konserwatorskiej A, zawartych w rozdziale 3,
      d) dla terenu parkingu 2KP w jednostce E – wykonania nawierzchni „zielonej” umożliwiającej infiltrację wody (np. ażurowe systemowe elementy),
      e) odwodnienia powierzchni parkingów polegającym na ujęciu wód opadowych z odprowadzeniem do kanalizacji gminnej po uprzednim podczyszczeniu; do czasu wykonania tej kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie po podczyszczeniu ujętych wód opadowych do gruntu.

3. **Ustala się** przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunkach planu symbolem **W,KDD – teren wodociągów magistralnych z drogą dojazdową** publiczną.
   1) W terenie **ustala się nakaz**:
      a) uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych z właścicielem sieci wodociągowej.

§ 17

Zasady rozmieszczania reklam

1. Dopuszcza się w obszarze objętym planem:
   1) lokalizację wolnostojących reklam wielkogabarytowych do 15m^2 powierzchni, na zasadach określonych w przepisach szczególnych, wyłącznie wzdłuż drogi krajowej nr 1,
   2) lokalizację wolnostojących reklam o powierzchni do 10m^2 – wzdłuż dróg wojewódzkiej nr 928 i powiatowych: 14542, 14566, 14567 ,do 6m^2 – wzdłuż dróg gminnych,
   3) lokalizację reklam w formie neonów oraz szyldów w części parterowej budynków,
   4) umieszczanie reklam, znaków informacyjno-plastycznych na obiektach kubaturowych i elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, budki telefoniczne, słupy, latarnie) pod warunkiem, że nie będzie to utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania,
   5) umieszczanie reklam, znaków i tablic informacyjno-plastycznych nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może uniemożliwiać odczytania kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych i krajobrazowych(główne ciągi widokowe wskazane na rysunku planu, obiekty i zespoły zabytkowe, ciągi uliczne, pieszo-rowerowe, aleje),
   6) lokalizacja reklam na poboczach ulic i dróg musi być zgodne z przepisami szczególnymi i uzyskać pozytywna opinię administratora ulicy lub drogi.
2. Zakazuje się na obszarze objętym planem:
   1) umieszczania reklam na obiektach wymienionych w Wykazie obiektów chronionych, z wyjątkami omówionymi w rozdziale 3,
   2) lokalizacji reklam w strefach ochrony konserwatorskiej A, B1, B2, K za wyjątkiem znaków informacyjno-reklamowych małogabarytowych związanych z funkcją terenu, po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   3) lokalizacja reklam na drzewach i na terenach zieleni urządzonej, za wyjątkiem znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu.

Rozdział 7
Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 18

1. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów wyodrębnionych w Rysunkach Planu Nr 1 i Nr 2 liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami identyfikacyjnymi:
   1) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z nieuciążliwymi usługami,
   2) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z ogrodami na działkach o powierzchni powyżej 2000m^2,
   3) **MP** - tereny zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej,
   4) **RM** - tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej,
   5) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej do pięciu kondygnacji,
   6) **MW1** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
   7) **MW,UPO** - teren zachowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami publicznymi z zakresu oświaty,
   8) **U, MN** - tereny nieuciążliwej zabudowy usługowej i zachowanej zabudowy mieszkaniowej,
   9) **UP** - tereny zabudowy usługowej publicznej :
      - oświaty, oznaczone na rysunkach planu symbolem **UPO**,
      - sportu, oznaczone na rysunkach planu symbolem **UPS**,
      - turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunkach planu symbolem **UPT**,
      - zdrowia i opieki społecznej, oznaczone na rysunkach planu symbolem **UPZ,**

10) **UI** - tereny zabudowy usługowej komercyjnej, towarzyszącej głównym szlakom komunikacyjnym,
11) **U** - tereny zabudowy usługowej komercyjnej,
12) **UH** - tereny zabudowy usługowej komercyjnej z zakresu nieuciążliwego handlu detalicznego,
13) **UP,U** - teren zabudowy usługowej publicznej i komercyjnej,
14) **UKR** - tereny usług kultu religijnego,
15) **PU** - tereny obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów,
16) **ZP** - tereny zieleni urządzonej,
17) **ZC** - teren cmentarza,
18) **ZL** - tereny lasów ochronnych,
19) **ZLU** - tereny urządzeń obsługi gospodarki leśnej,
20) **L** - tereny wskazane do zadrzewienia,
21) **ZZ**- obszary zagrożone powodzią,
22) **ZZ,RZ** - obszary zagrożone powodzią i tereny trwałych użytków zielonych,
23) **RZ** - tereny trwałych użytków zielonych,
24) **ZP,UPS** – tereny zieleni urządzonej i urządzeń sportowych,
25) **ZI** - tereny zieleni o charakterze izolacyjnym,
26) **R** - tereny rolnicze,
27) **RU** - tereny ośrodków produkcji gospodarki ogrodniczej,
28) **WS1** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki Korzeniec,
29) **WS2** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych - zbiorników wodnych,
30) tereny publicznych tras komunikacyjnych :
    KK - magistralna linia kolejowa,
    KDGP 2/2 - droga główna ruchu przyspieszonego,
    KDG 1/2 - drogi główne,
    KDZ 1/2 - ulica zbiorcza,
    KDL 1/2 - ulice lokalne,
    KDD - ulice dojazdowe,
    KDW - ulice wewnętrzne,
    KDU – skrzyżowanie w formie ronda,
31) **KSs** - tereny urządzeń komunikacyjnych,
32) **KP** - tereny parkingów,
33) **Kp** - przebieg ścieżki pieszej oznaczony na rysunkach planu symbolem graficznym i literowym,
34) **Kr** - przebieg ścieżki rowerowej określający jej przebieg w ulicach publicznych, oznaczony na rysunkach planu symbolem graficznym i literowym,
35) **W,KDD** - teren wodociągów magistralnych z drogą dojazdową,
36) **K** - tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,
37) **E** - tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej,
38) **E,ZP** - tereny urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w zieleni urządzonej,
39) **G** - teren urządzeń gazownictwa, stacja redukcyjna,
40) **T** – teren urządzeń telekomunikacji – stacja bazowa telefonii komórkowej.

2. Na terenach o których mowa w ust.1 ustala się oprócz przeznaczenia podstawowego - przeznaczenie dopuszczalne.

3. Do czasu wydania pozwolenia na budowę dla poszczególnych obiektów zgodnie z przeznaczeniem określonym w ust. 1, na obszarze objętym planem utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu.

§ 19

Główne funkcje centralnej jednostki strukturalnej Plichtowice – A oraz ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów

1. Dla terenu centralnej jednostki strukturalnej, „Plichtowice” – A, ustala się funkcję centrum usługowo-wytwórczego z dopełniającą funkcją mieszkaniową.
2. Ustala się wprowadzenie lokalnego akcentu urbanistycznego i dominanty przestrzennej dla jednostki – terenu zabudowy tworzącej centralny kwartał gminy, oznaczonego na rysunkach planu symbolem 1UP,U. Zakazuje się tworzenia konkurencyjnych dominant.
3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

1) Dla terenów o symbolach **1MNU – 16MNU** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
      - zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym punkcie,
      - lokalizację drobnych usług i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej przez Prawo Budowlane,
      - lokalizację samodzielnych obiektów usługowych na działkach budowlanych lub jako przybudowanych do budynku mieszkalnego,
      - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów – 0,3,
      - szerokości elewacji frontowej nie określa się,
      - wysokość nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe tj. nie więcej niż 10m, z wyjątkiem: istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych (na warunkach określonych w pkt c) oraz dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami: 1MNU- 4MNU, gdzie wysokość nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe i winna być dostosowana do wysokości budynków sąsiednich,
      - dachy nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne o nachyleniu połaci 30-45^{O} , wyjątek stanowi zabudowa luki budowlanej w sąsiedztwie obiektów o dachach płaskich lub prawie płaskich,
      - forma architektoniczna oraz geometria dachu, kolorystyka, użyte materiały elewacyjne nowych i przebudowywanych obiektów gospodarczych i garaży (maksymalnie dwustanowiskowych), uzupełniających funkcję podstawową, o wysokości nie większej niż 4,5m winna być dostosowana do budynku podstawowego na działce: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego bądź usługowego,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkiem miejsc wskazanych na rysunkach planu,
      - minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 40%,
      - w przypadku prowadzenia działalności usługowej na działce – realizacji na działce zieleni o charakterze izolacyjnym w stosunku do sąsiednich budynków mieszkalnych,
      - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej – na zasadach określonych w rozdziale 6,
      - dla terenów 1,2,4,8,9,12,15,16 MNU **- nakaz** przestrzegania ustaleń dotyczących: obiektów umieszczonych w wykazie obiektów chronionych i strefy ochrony konserwatorskiej B1, zawartych w rozdziale 3,
      - **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,
   b) W terenie ustala się **zakaz**:
      - stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej i innych,
      - realizowania ogrodzeń z muru pełnego, prefabrykowanych elementów betonowych, blach,
      - realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu gruntu,
   c) W terenie **dopuszcza się:**
      - nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych oraz jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży, o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu wg standardów określonych w niniejszym punkcie,
      - sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości mniejszej niż 3m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy jej granicy, zgodnie z przepisami szczególnymi,

- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów i garaży – na zasadach określonych w rozdziałach 6 i 8.

2) Dla terenów o symbolach **1MW – 3MW** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską do pięciu kondygnacji.
   a) W terenie **ustala się**:
      - zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością rozbudowy, przebudowy, odbudowy, podwyższenia standardu użytkowego oraz nadbudowy do pięciu kondygnacji,
      - **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,
   b) W terenie **dopuszcza się:**
      - lokalizację usług podstawowych w przyziemiach budynków takich jak: publiczne i niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej , przedszkola, nieuciążliwy handel i usługi,
      - w przypadku budynku pięciokondygnacyjnego - nadbudowę o jedną kondygnację nadziemną o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu na dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30-45^{O},
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów i garaży – na zasadach określonych w rozdziałach 6 i 8.

3) Dla terenów o symbolach **1U,MN – 4U,MN** ustala się przeznaczenie podstawowe pod nieuciążliwą zabudowę usługową i zachowaną zabudowę mieszkaniową.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, której uciążliwość ograniczy się do granicy działki budowlanej, architektura i forma nowych obiektów usługowych winna być dostosowana do skali, charakteru, detalu i standardów lokalnej tradycji budowlanej i do istniejącego na działce budynku mieszkalnego,
      - zachowanie wraz z możliwością nadbudowy, rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy usługowej z zastosowaniem standardów jak dla nowej zabudowy,
      - zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością wykonywania remontów oraz podwyższania standardu użytkowego, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy,
      - wysokość nowych lub przebudowywanych budynków nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne, dachy dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci 30-45^{O},
      - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,
      - szerokości elewacji frontowej nie określa się,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz z ustaleń zawartych w rozdziale 6,
      - minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki - 25%,
      - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej - na zasadach określonych w rozdziale 6,
      - realizację na działce zieleni o charakterze izolacyjnym w stosunku do sąsiednich budynków mieszkalnych,
      - **zakaz** realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu gruntu,
      - **zakaz** realizowania ogrodzeń z muru pełnego, prefabrykowanych betonowych elementów oraz blach,
   b) W terenie **dopuszcza się:**
      - lokalizację zabudowy uzupełniającej zabudowę przeznaczenia podstawowego: gospodarczą, magazynową, garaże (nie więcej niż trzy),wysokość obiektów nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, a forma architektoniczna, kolorystyka, geometria dachu winna być dostosowana do budynku podstawowego na działce,
      - sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości mniejszej niż 3m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy jej granicy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych.

4) Dla terenów o symbolach **1U – 4U** ustala się przeznaczenie pod zabudową usługową komercyjną.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację nowej zabudowy usługowej nieuciążliwej w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
      - zachowanie istniejącej zabudowy wraz z możliwością rozbudowy, przebudowy, odbudowy i podwyższenia standardu użytkowego, z zastrzeżeniem spełnienia warunków jak dla nowej zabudowy,
      - wysokość i architektura budynków winna być dostosowana do skali, cech i detalu lokalnej tradycji budowlanej,
      - zalecenie odnośnie kształtowania dachów budynków nowych i istniejących przebudowywanych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 15-45^{O},
      - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz ustaleń zawartych w rozdziale 4,
      - minimalny udział zieleni w powierzchni działki – 25%,
      - realizację na działce zieleni o charakterze izolacyjnym w stosunku do sąsiednich budynków mieszkalnych.
   b) W terenie ustala się **nakaz:**
      - zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej - na zasadach określonych w rozdziale 6,
   c) W terenie **dopuszcza się**:
      - uzupełnienie funkcji podstawowej funkcją mieszkaniową służącą właścicielom obiektów usługowych, z zastrzeżeniem maksymalnego udziału powierzchni użytkowej mieszkaniowej - 15%,
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      - realizację dróg dojazdowych i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

5) Dla terenu usług komercyjnych o symbolu **UH** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową komercyjną z zakresu nieuciążliwego handlu detalicznego.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację nowej zabudowy usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, której forma i architektura winna być dostosowana do skali, detalu, cech stylowych i standardów lokalnej tradycji budowlanej,
      - zachowanie wraz z możliwością rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy usługowej przy zachowaniu warunków jak dla nowej zabudowy,
      - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 15%,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz ustaleń zawartych w rozdziale 6,
   b) w terenie ustala się **nakaz**:
      - zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej - na zasadach określonych w rozdziale 6,
      - przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2
   c) w terenie **dopuszcza się:**
      - dopuszcza się lokalizację innych usług komercyjnych, których uciążliwość ograniczy się do granicy działki,
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych.

6) Dla terenu o symbolu **1PU – 2PU** ustala się przeznaczenie pod teren obiektów produkcyjno-usługowych, składów, magazynów.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację nowej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą,
      - zachowanie wraz z rozbudową, przebudową, nadbudową i odbudową istniejących obiektów,
      - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6

- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkami pokazanymi na rysunkach planu,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 25%,
- obowiązek wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz terenów leśnych,
- realizację dróg dojazdowych i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
- **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,

b) w terenie ustala się nakaz:
- zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej - na zasadach określonych w rozdziale 6,
- przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,

c) w terenie **dopuszcza się:**
- lokalizację zapleczy administracyjno-technicznych i socjalnych towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu lub innych usług komercyjnych,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczeniem graficznym dla realizacji inwestycji celu publicznego:
   1) Dla terenu o symbolu **1UP,U** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową publiczną i komercyjną:
      a) W terenie **ustala się**:
         - rehabilitację i przekształcenie zabudowy oraz zagospodarowanie przestrzeni publicznej w formie rynku - centralnego, usługowego kwartału gminy , który wyznaczają ulice: Tuwima, Kobiórska, i Centralna w oparciu o projekt koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniający:
            - realizację nowej zabudowy usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą, której forma winna nawiązywać do skali, cech, detalu i standardów architektury lokalnej,
            - rehabilitację i przekształcenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
            - przeznaczenie co najmniej parterów budynków na funkcje handlowo-usługowe,
            - wysokość nowej i przebudowywanej zabudowy usługowej - 3 kondygnacje nadziemne, z możliwością wprowadzenia pojedynczych, wyższych akcentów wysokościowych,
            - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5
            - nieprzekraczalną linię zabudowy wynikającą z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkami pokazanymi na rysunkach planu,
            - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy terenu na zasadach określonych w rozdziale 6, z zastrzeżeniem uwzględnienia parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KP, który również służy do obsługi terenu 1UP,U ,
            - układ ciągów pieszych i rowerowych,
            - wprowadzenie komponowanej zieleni ozdobnej i drzew w ilości min. 10% w powierzchni terenu,
            - **nakaz** przestrzegania ustaleń dla obiektów wymienionych w wykazie obiektów chronionych zawartych w rozdziale 3,
            - **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2.

   2) Dla terenu o symbolu **2UP,U** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową publiczną i komercyjną.
      a) W terenie **ustala się**:
         - realizację nowej zabudowy usługowej, której forma i architektura winna nawiązywać do skali, cech, detalu i standardu lokalnej tradycji budowlanej, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
         - wysokość nowej i przebudowywanej zabudowy usługowej maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
         - zachowanie wraz z możliwością rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej,
         - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5

- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz ustaleń zawartych w rozdziale 6,
- minimalny udział zieleni w powierzchni działki - 30%,
- realizację dróg dojazdowych, garaży i zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki na zasadach określonych w rozdziale 6,
- **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2.

b) W terenie **dopuszcza się**:
- realizację wbudowanych w obiekty przeznaczenia podstawowego mieszkań, wyłącznie dla właścicieli tych obiektów,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3) Dla terenów usług publicznych o symbolach **1UP - 3UP** ustala się przeznaczenie podstawowe pod obiekty użyteczności publicznej.

a) W terenie **ustala się**:
- realizację nowych obiektów z zakresu usług publicznych, których forma i architektura kształtowana indywidualnie winna nawiązywać do skali, charakteru, detalu, cech stylowych i standardów lokalnej tradycji budowlanej, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- zachowanie istniejących obiektów i usług administracji, kultury, łączności, straży pożarnej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy ,odbudowy, nadbudowy i podwyższenia standardu użytkowego,
- dla terenu 2UP – zachowanie istniejących obiektów garaży do czasu realizacji obiektów przeznaczenia podstawowego,
- zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy terenu – na zasadach określonych w rozdziale 6,
- dla terenu 1UP **- nakaz** przestrzegania ustaleń dotyczących obiektów wymienionych w wykazie obiektów chronionych, zawartych w rozdz.3,
- **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,

b) W terenie **dopuszcza się**:
- realizację obiektów towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu takich jak zaplecza socjalne, administracyjne, techniczne, garaże,
- zmianę sposobu użytkowania na inne usługi publiczne lub komercyjne ogólnogminne,
- realizację usług komercyjnych przeznaczenia podstawowego,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- realizację dróg dojazdowych i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

4) Dla terenu zabudowy usługowej publicznej o symbolu **UPO** ustala się przeznaczenie podstawowe pod usługi oświaty.

a) W terenie **ustala się**:
- realizację nowych obiektów usług oświaty lub obiektów sportowo-rekreacyjnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- architektura nowych obiektów winna być kształtowana indywidualnie, dostosowana formą, charakterem i skalą, lokalnym detalem i rodzajem użytych materiałów do lokalnej tradycji, o wysokości nie więcej niż 12m,
- zachowanie istniejących obiektów szkoły oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych z możliwością ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy i podwyższenia standardu użytkowego,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5
- zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy terenu – na zasadach określonych w rozdziale 6,
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz z ustaleń zawartych w rozdziale 6,
- **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,

b) W terenie **dopuszcza się:**
- zmianę funkcji obiektów na inne funkcje publiczne,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych i garaży.

5) Dla terenu o symbolu **ZP** ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren zieleni urządzonej.

a) W terenie **ustala się:**
   - przebudowę istniejącej zieleni,
   - wprowadzenie zieleni niskiej urządzonej o charakterze ozdobnym,
   - **zakaz** wznoszenia obiektów kubaturowych również tymczasowych,

b) W terenie **dopuszcza się:**
   - prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

6) Dla terenów urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej o symbolu **1E – 3E** ustala się zachowanie istniejących stacji transformatorowych z możliwością ich rozbudowy i remontu.

§ 20

Główne funkcje jednostki strukturalnej Osiedle – B
oraz ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów

1. Dla terenu jednostki strukturalnej „Osiedle" – B, ustala się funkcję mieszkaniową uzupełnioną programem sportowo-rekreacyjnym.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
   1) Dla terenów o symbolach **1MNU – 13MNU** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami.
      a) W terenie **ustala się**:
         - realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
         - zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym punkcie,
         - lokalizację drobnych usług i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej przez Prawo Budowlane,
         - lokalizację samodzielnych obiektów usługowych na działkach budowlanych lub jako przybudowanych do budynku mieszkalnego,
         - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów – 0,3
         - szerokości elewacji nie określa się,
         - wysokość nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe tj. nie więcej niż 10m, z wyjątkiem istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych (na warunkach określonych w pkt c),
         - dachy nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne o nachyleniu połaci 30-45^{O}, wyjątek stanowi zabudowa luki budowlanej w sąsiedztwie obiektów o dachach płaskich lub prawie płaskich,
         - forma architektoniczna oraz geometria dachu, kolorystyka, użyte materiały elewacyjne nowych i przebudowywanych obiektów gospodarczych i garaży (maksymalnie dwustanowiskowych), uzupełniających funkcję podstawową, o wysokości nie większej niż 4,5m, winna być dostosowane do budynku podstawowego na działce: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego bądź usługowego,
         - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkiem miejsc wskazanych na rysunkach planu,
         - minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 40%,
         - w przypadku prowadzenia działalności usługowej na działce – realizację na działce zieleni o charakterze izolacyjnym w stosunku do sąsiednich budynków mieszkalnych,
         - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej - na zasadach określonych w rozdziale 6,
         - **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,
      b) W terenie ustala się **zakaz**:
         - stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej i innych,
         - realizowania ogrodzeń z muru pełnego, prefabrykowanych elementów betonowych, blach,

- realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu gruntu,

c) W terenie **dopuszcza się:**
   - nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych oraz jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży, o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu wg określonych powyżej standardów,
   - sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości mniejszej niż 3m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy jej granicy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
   - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów i garaży – na zasadach określonych w rozdziałach 6 i 8.

2) Dla terenu o symbolu **U,MN** ustala się przeznaczenie podstawowe pod nieuciążliwą zabudowę usługową i zachowaną zabudowę mieszkaniową.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, której uciążliwość ograniczy się do granicy działki budowlanej, architektura i forma nowych obiektów usługowych winna być dostosowana do skali, charakteru, detalu i standardów lokalnej tradycji budowlanej i do istniejącego na działce budynku mieszkalnego,
      - zachowanie wraz z możliwością nadbudowy, rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy usługowej z zastosowaniem standardów jak dla nowej zabudowy,
      - zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością wykonywania remontów oraz podwyższania standardu użytkowego, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy,
      - wysokość nowych lub przebudowywanych budynków nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne,
      - szerokości elewacji nie określa się,
      - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz z ustaleń zawartych w rozdziale 6,
      - minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki - 25%,
      - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej - na zasadach określonych w rozdziale 6,
      - realizację na działce zieleni o charakterze izolacyjnym w stosunku do sąsiednich budynków mieszkalnych,
      - **zakaz** realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu gruntu,
      - **zakaz** realizowania ogrodzeń z muru pełnego, prefabrykowanych betonowych elementów oraz blach,
   b) W terenie **dopuszcza się:**
      - lokalizację zabudowy uzupełniającej zabudowę przeznaczenia podstawowego: gospodarczą, magazynową, garaże (nie więcej niż trzech),wysokość obiektów nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnej w tym poddasze użytkowe, a forma architektoniczna, kolorystyka, geometria dachu winna być dostosowana do budynku podstawowego na działce,
      - sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości mniejszej niż 3m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy jej granicy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych.

3) Dla terenów usług komercyjnych o symbolach **1UH - 2UH** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową z zakresu nieuciążliwego handlu detalicznego.
   a) W terenie **ustala się**:
      - dla terenu 1UH - zachowanie wraz z możliwością nadbudowy, rozbudowy, przebudowy istniejącego budynku usługowego z zastosowaniem standardów jak dla nowej zabudowy terenu sąsiedniego 10MNU i 8MNU, określonej w pkt 1),

- dla terenu 2UH - realizację nowej zabudowy usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, której forma i architektura winna być dostosowana do skali, detalu, cech stylowych standardów lokalnej tradycji budowlanej,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz z ustaleń zawartych w rozdziale 6,
- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki - 15%,

b) w terenie ustala się **nakaz**:
- zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej – na zasadach określonych w rozdziale 6,
- przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,

c) w terenie **dopuszcza się:**
- dopuszcza się lokalizację innych usług komercyjnych, których uciążliwość ograniczy się do granicy działki,
- dla terenu 1UH – zmianę sposobu użytkowania na funkcje mieszkaniowe,
- dla terenu 2UH – realizacje budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce wspólnie z budynkiem usługowym wg standardów określonych w pkt 1) dla terenów MNU,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych.

4) Dla terenu zabudowy usługowej publicznej o symbolach **UPS, UPT** ustala się przeznaczenie podstawowe pod usługi sportu, turystyki i rekreacji.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację nowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
      - architektura nowych i przebudowywanych obiektów kształtowana indywidualnie, dostosowana formą, charakterem i gabarytem do lokalnej tradycji, nie wyższa niż 12-15m,
      - zachowanie istniejącego stadionu sportowego z towarzyszącymi obiektami i infrastrukturą z możliwością ich przebudowy i rozbudowy,
      - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3
      - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów użytkowników obiektów sportowych w granicy terenu na zasadach określonych w rozdziale 6,
      - **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,
   b) W terenie **dopuszcza się:**
      - lokalizację hotelu, handlu i gastronomii, zapleczy administracyjno-technicznych i socjalnych towarzyszących obiektom sportowym,
      - lokalizację tymczasowych obiektów usług kultury i rozrywki związanych z festynami, wystawami, widowiskami,
      - realizację dróg dojazdowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5) Dla terenu oznaczonego symbolem **PU** ustala się przeznaczenie pod teren obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację nowej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą,
      - ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej, uciążliwość działalności produkcyjnej nie może przekroczyć granicy działki na której jest ona prowadzona,
      - wysokość i formy dachów, kolorystykę dostosować do lokalnego charakteru zabudowy ,
      - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6 ,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkami pokazanymi na rysunkach planu,
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 25%,
      - obowiązek wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
      - realizację dróg dojazdowych i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
   b) w terenie ustala się **nakaz**:

- zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej – na zasadach określonych w rozdziale 6,
- przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,

c) w terenie **dopuszcza się:**
- lokalizację zapleczy administracyjno-technicznych, socjalnych i gastronomicznych lub innych usług komercyjnych,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczeniem graficznym dla realizacji inwestycji celu publicznego :
   1) Dla terenu zabudowy usługowej o symbolu **UP,U** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę publiczną i komercyjną.
      a) W terenie **ustala się**:
         - realizację nowej zabudowy usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą, której forma i architektura winna nawiązywać do skali, cech, detalu i standardu lokalnej tradycji budowlanej, o wysokości dostosowanej do zabudowy sąsiadującej 10MNU i 11MNU,
         - zachowanie istniejącego boiska sportowego do momentu realizacji obiektów przeznaczenia podstawowego,
         - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej – na zasadach określonych w rozdziale 6,
      b) W obszarze **dopuszcza się**:
         - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

   2) Dla terenu urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej o symbolu **E** ustala się zachowanie istniejącej stacji transformatorowej z możliwością jej rozbudowy i podwyższenia standardu użytkowego.

   3) Dla terenu urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej w zieleni urządzonej o symbolu **E, ZP** ustala się zachowanie istniejącej stacji transformatorowej z możliwością jej rozbudowy i podwyższenia standardu użytkowego.
      a) W terenie **ustala się**:
         - **zakaz** lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem podstawowym,
         - wprowadzenie zieleni urządzonej o charakterze ozdobnym po uzgodnieniu z administratorem sieci.

§ 21

Główne funkcje jednostki strukturalnej Chałupniki – C
oraz ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów

1. Dla terenu jednostki strukturalnej, „Chałupniki" – C, ustala się funkcję mieszkaniową oraz usługową uzupełniającą jednostkę centralną z chronioną dominantą przestrzenną i historyczną - bryłą kościoła pw Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
   1) Dla terenów o symbolach **1MNU – 19MNU** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami.
      a) W terenie **ustala się**:
         - realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
         - zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym punkcie,
         - lokalizację drobnych usług i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej przez Prawo Budowlane,
         - lokalizację samodzielnych obiektów usługowych na działkach budowlanych lub jako przybudowanych do budynku mieszkalnego,
         - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów – 0,3,
         - szerokości elewacji frontowej nie określa się,

- wysokość nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe tj. nie więcej niż 10m, z wyjątkiem istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych (na warunkach określonych w pkt c),
- dachy nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne o nachyleniu połaci 30-45^{O} , wyjątek stanowi zabudowa luki budowlanej w sąsiedztwie obiektów o dachach płaskich lub prawie płaskich,
- forma architektoniczna oraz geometria dachu, kolorystyka, użyte materiały elewacyjne nowych i przebudowywanych obiektów gospodarczych i garaży (maksymalnie dwustanowiskowych), uzupełniających funkcję podstawową, o wysokości nie większej niż 4,5m winny być dostosowane do budynku podstawowego na działce: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego bądź usługowego,
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkiem miejsc wskazanych na rysunkach planu,
- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 40%,
- w przypadku prowadzenia działalności usługowej na działce – realizację na działce zieleni o charakterze izolacyjnym w stosunku do sąsiednich budynków mieszkalnych,
- zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej - na zasadach określonych w rozdziale 6,
- dla terenów 6,8,10,17 MNU **- nakaz** przestrzegania ustaleń dotyczących: obiektów wymienionych w wykazie obiektów chronionych i stref ochrony konserwatorskiej, zawartych w rozdziale 3,
- dla terenu 15MNU – **nakaz** przestrzegania ograniczeń wynikających ze strefy ochrony sanitarnej cmentarza,
- **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,

b) W terenie ustala się **zakaz**:
- stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej i innych,
- realizowania ogrodzeń z muru pełnego, prefabrykowanych elementów betonowych, blach,
- realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu gruntu,

c) W terenie **dopuszcza się**:
- nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych i jednokondygnacyjnych gospodarczych i garaży o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu wg standardów określonych powyżej,
- sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości mniejszej niż 3m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy jej granicy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów i garaży – na zasadach określonych w rozdziałach 6 i 8.

2) Dla terenów o symbolach **1U,MN** – **4U,MN** ustala się przeznaczenie podstawowe pod nieuciążliwą zabudowę usługową i zachowaną zabudowę mieszkaniową.

a) W terenie **ustala się**:
- realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, której uciążliwość ograniczy się do granicy działki budowlanej, architektura i forma nowych obiektów usługowych winna być dostosowana do skali, charakteru, detalu i standardów lokalnej tradycji budowlanej i do istniejącego na działce budynku mieszkalnego,
- zachowanie wraz z możliwością nadbudowy, rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy usługowej z zastosowaniem standardów jak dla nowej zabudowy,
- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością wykonywania remontów oraz podwyższania standardu użytkowego, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy,

- wysokość nowych lub przebudowywanych budynków nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz z ustaleń zawartych w rozdziale 6,
- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki - 25%,
- zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej - na zasadach określonych w rozdziale 6,
- realizację na działce zieleni o charakterze izolacyjnym w stosunku do sąsiednich budynków mieszkalnych,
- **zakaz** realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu gruntu,
- **zakaz** realizowania ogrodzeń z muru pełnego, prefabrykowanych betonowych elementów oraz blach,
- dla terenów 3U,MN – 4U,MN **- nakaz** przestrzegania ustaleń dla strefy ochrony sanitarnej od cmentarza zawartych w rozdziale 2,

b) W terenie **dopuszcza się:**
- lokalizację zabudowy uzupełniającej zabudowę przeznaczenia podstawowego: gospodarczą, magazynową, garaże (nie więcej niż trzech),wysokość obiektów nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, a forma architektoniczna, kolorystyka, geometria dachu winna być dostosowana do budynku podstawowego na działce,
- sytuowanie ściany budynku w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki, pod warunkiem zgody właścicieli obu działek,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych.

3) Dla terenów o symbolu **1U** – **2U** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową komercyjną.

a) W terenie **ustala się**:
- dla terenu 1U - realizację nowej zabudowy usługowej nieuciążliwej w zakresie handlu, gastronomii, rzemiosła, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- dla terenu 2U - realizację nowej zabudowy usługowej nieuciążliwej w zakresie handlu, rzemiosła, z wyłączeniem: zakładów gastronomicznych, zakładów produkcji żywności oraz magazynów środków spożywczych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- zachowanie istniejącej zabudowy wraz z możliwością rozbudowy, przebudowy, odbudowy i podwyższenia standardu użytkowego, z zastrzeżeniem spełnienia warunków jak dla nowej zabudowy,
- wysokość i architektura budynków winna być dostosowana do skali, cech i detalu lokalnej tradycji budowlanej, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, dla terenu 1U – dodatkowo: architektura obiektów oraz zagospodarowanie terenu winno być podporządkowane należytej ekspozycji obiektów zespołu chronionego strefą ochrony konserwatorskiej „A”,
- zalecenie odnośnie kształtowania dachów budynków nowych i istniejących przebudowywanych – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 15-45^{O},
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz z ustaleń zawartych w rozdziale 6,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 35%,
- **zakaz** lokalizacji reklam wielkogabarytowych,

b) W terenie ustala się **nakaz:**
- zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicy działek budowlanych - na zasadach określonych w rozdziale 6,

c) W terenie **dopuszcza się**:
- dla terenu 1U -uzupełnienie funkcji podstawowej funkcją mieszkaniową służącą właścicielom obiektów usługowych, z zastrzeżeniem maksymalnego udziału powierzchni użytkowej mieszkaniowej – 15%,

- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- realizację dróg dojazdowych i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

4) Dla terenu o symbolu **1RU – 2RU** ustala się przeznaczenie pod ośrodki produkcji gospodarki ogrodniczej.
   a) W terenie **ustala się**:
      - Dla terenu 1RU - zachowanie istniejących obiektów z możliwością przebudowy, rozbudowy i podwyższania standardu użytkowego, wysokość obiektów przeznaczenia podstawowego: nie więcej niż 5,5m,
      - dla terenu 2RU – przebudowę i rozbudowę istniejącego obiektu wyłącznie w sposób umożliwiający zachowanie 20m strefy ekotonowej od kompleksu leśnego,
      - realizację zabudowy służącej przeznaczeniu podstawowemu,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz z ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkami wskazanymi na rysunkach planu,
      - dla terenu 1RU -maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
      - dla terenu 2RU -maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,
      - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej,
      - dla terenu 1RU – zaleca się ogrzewanie obiektów przeznaczenia podstawowego w oparciu o systemy proekologiczne – np. gaz, olej, energię elektryczną, itp., na podstawie stosownych pozwoleń i według określonych w nich warunków,
      - dla terenu 2RU **-** ogrzewanie obiektów przeznaczenia podstawowego tylko w oparciu o systemy proekologiczne – np. gaz, olej i energię elektryczną,
      - **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,
      - dla terenu 1RU **– zakaz** lokalizacji reklam wielkogabarytowych,
   b) W terenie **dopuszcza się:**
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczeniem graficznym dla realizacji inwestycji celu publicznego :
   1) Dla terenu o symbolu **MW, UPO** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną adaptowaną z towarzyszącymi usługami publicznymi z zakresu oświaty.
      a) W terenie **ustala się**:
         - zachowanie istniejącego, chronionego budynku mieszkaniowego wraz z przedszkolem oraz chronionego krzyża przydrożnego,
         - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy terenu – na zasadach określonych w rozdziale 6,
         - **nakaz** przestrzegania ustaleń dotyczących: obiektów wymienionych w wykazie obiektów chronionych oraz strefy pełnej ochrony konserwatorskiej „A”,
         - **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,
      b) W terenie **dopuszcza się:**
         - podwyższanie standardu użytkowego obiektu chronionego zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale 3,
         - przebudowę, rozbudowę i podwyższanie standardu użytkowego istniejących obiektów nie wymienionych w wykazie obiektów chronionych,
         - lokalizację nowej zabudowy funkcji podstawowej lub zabudowy uzupełniającej zabudowę istniejącą zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale 3 dla strefy pełnej ochrony konserwatorskiej A,
         - zmianę funkcji obiektów na inne funkcje publiczne,
         - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych.

   2) Dla terenu o symbolu **UKR,** stanowiącego dobro kultury, objętego strefą pełnej ochrony konserwatorskiej, ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren usług kultu religijnego.
      a) W terenie **ustala się**:
         - zachowanie istniejącego kościoła p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny,
         - zachowanie istniejących obiektów parafii, z możliwością ich odbudowy, przebudowy, rozbudowy, podwyższania standardu użytkowego, z zastrzeżeniem: przebudowa i rozbudowa nie dotyczy chronionego budynku parafii,

- lokalizację nowej zabudowy służącej funkcji podstawowej oraz wymienionej poniżej funkcji dopuszczalnej wyłącznie w północnej części terenu UKR,
- ochronę istniejącego starodrzewu, zieleni wysokiej i niskiej,
- **nakaz** przestrzegania ustaleń dotyczących obiektów wymienionych w wykazie obiektów chronionych i strefy pełnej ochrony konserwatorskiej „A", zawartych w rozdziale 3,
- **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,

b) W terenie **dopuszcza się**:
- prowadzenie działalności usługowej w zakresie usług publicznych: nauki, oświaty, opieki społecznej i zdrowotnej,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- realizację dróg dojazdowych i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

3) Dla terenu o symbolu **ZC** ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren parafialnego cmentarza.
a) W terenie **ustala się**:
- zachowanie istniejącego cmentarza parafialnego,
- lokalizację nowych miejsc pochówku,

b) W terenie ustala się **nakaz** :
- przestrzegania ustaleń dotyczących strefy ochrony krajobrazu "K", zawartych w rozdziale 3,
- ochrony rozplanowania cmentarza i zieleni.

4) Dla terenu o symbolu **ZP** ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren zieleni urządzonej.
a) W terenie **ustala się:**
- zachowanie istniejącej i wprowadzenie nowej komponowanej zieleni niskiej o charakterze ozdobnym,
- **zakaz** wznoszenia obiektów kubaturowych również tymczasowych,

b) W terenie **dopuszcza się:**
- prowadzenie sieci infrastruktury technicznej liniowych podziemnych i nadziemnych, z zaleceniem stosowania podziemnych ze względu na lokalizację w sąsiedztwie obiektów chronionych.

5) Dla terenów urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej o symbolu **1E – 2E** ustala się zachowanie istniejących stacji transformatorowych z możliwością ich rozbudowy i remontu.

§ 22

Główne funkcje jednostki strukturalnej Kajzerowiec – D
oraz ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów

1. Dla terenu jednostki strukturalnej „Kajzerowiec" – D ustala się funkcję mieszkaniową .
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

1) Dla terenów o symbolach **1MNU – 15MNU** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami.
a) W terenie **ustala się**:
- realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym punkcie,
- lokalizację drobnych usług i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej przez Prawo Budowlane,
- lokalizację samodzielnych obiektów usługowych na działkach budowlanych lub jako przybudowanych do budynku mieszkalnego,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów – 0,25,
- szerokości elewacji frontowej nie określa się,

- wysokość nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe tj. nie więcej niż 10m, z wyjątkiem istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych (na warunkach określonych w pkt c),
- dachy nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne o nachyleniu połaci 30-45^{O} , wyjątek stanowi zabudowa luki budowlanej w sąsiedztwie obiektów o dachach płaskich lub prawie płaskich,
- forma architektoniczna oraz geometria dachu, kolorystyka, użyte materiały elewacyjne nowych i przebudowywanych obiektów gospodarczych i garaży (maksymalnie dwustanowiskowych), uzupełniających funkcję podstawową, o wysokości nie większej niż 4,5m, winny być dostosowane do budynku podstawowego na działce: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego bądź usługowego,
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkiem miejsc wskazanych na rysunkach planu,
- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 40%,
- w przypadku prowadzenia działalności usługowej na działce – realizację na działce zieleni o charakterze izolacyjnym w stosunku do sąsiednich budynków mieszkalnych,
- zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej – na zasadach określonych w rozdziale 6,
- dla terenów 2,4,6,8,12,14 MNU **- nakaz** przestrzegania ustaleń dotyczących: obiektów wymienionych w wykazie obiektów chronionych, zawartych w rozdziale 3,
- **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,

b) W terenie ustala się **zakaz**:
- stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej i innych,
- realizowania ogrodzeń z muru pełnego, prefabrykowanych elementów betonowych, blach,
- realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu gruntu,

c) W terenie **dopuszcza się**:
- nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych oraz jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży o wysokości powyżej dwóch kondygnacji o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu wg standardów określonych powyżej,
- sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości mniejszej niż 3m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy jej granicy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów i garaży – na zasadach określonych w rozdziałach 6 i 8.

2) Dla terenu o symbolu **1UI – 2UI** ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową komercyjną, towarzyszącą głównym szlakom komunikacyjnym.

a) W terenie **ustala się**:
- realizację nowej zabudowy usługowej wraz z infrastrukturą techniczną,
- zachowanie i modernizację wraz z rozbudową istniejącej zabudowy (w tym stację paliw) z zastrzeżeniem spełnienia warunków jak dla nowej zabudowy,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6
- architektura obiektów kształtowana indywidualnie, winna nawiązywać skalą, charakterem, formą i detalem do lokalnych tradycji,
- wysokość nowych i przebudowywanych nie więcej niż 10m,
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkami pokazanymi na rysunkach planu,
- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej działki w powierzchni działki – 20%,
- wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej i lasów do nieprzekraczalnej linii zabudowy,

b) W terenie ustala się **nakaz:**
- zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ramach poszczególnych działek na zasadach określonych w rozdziale 6,
- przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,

c) W terenie **dopuszcza się**:
- zwiększenie wysokości obiektów usługowych miejscowo, w celu zaakcentowania architektury zespołu, do 12m
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- realizację dróg dojazdowych i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

§ 23

Główne funkcje jednostki strukturalnej Kąty – E
oraz ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów

1. Dla terenu jednostki strukturalnej „Kąty" – E, ustala się funkcję mieszkaniową.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
   1) Dla terenów o symbolach **1MNU – 8MNU** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami.
      a) W terenie **ustala się**:
         - realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
         - zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym punkcie,
         - lokalizację drobnych usług i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej przez Prawo Budowlane,
         - lokalizację samodzielnych obiektów usługowych na działkach budowlanych lub jako przybudowanych do budynku mieszkalnego,
         - szerokości elewacji frontowej nie określa się,
         - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów – 0,25,
         - wysokość nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe tj. nie więcej niż 10m, z wyjątkiem istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych (na warunkach określonych w pkt c),
         - dachy nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne o nachyleniu połaci 30-45^{O}, wyjątek stanowi zabudowa luki budowlanej w sąsiedztwie obiektów o dachach płaskich lub prawie płaskich,
         - forma architektoniczna oraz geometria dachu, kolorystyka, użyte materiały elewacyjne nowych i przebudowywanych obiektów gospodarczych i garaży (maksymalnie dwustanowiskowych), uzupełniających funkcję podstawową, o wysokości nie większej niż 4,5m, winny być dostosowane do budynku podstawowego na działce: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego bądź usługowego,
         - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkiem miejsc wskazanych na rysunkach planu,
         - minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 40%,
         - w przypadku prowadzenia działalności usługowej na działce – realizację na działce zieleni o charakterze izolacyjnym w stosunku do sąsiednich budynków mieszkalnych,
         - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej na zasadach określonych w rozdziale 6,
         - dla terenów 1MNU i 8MNU **- nakaz** przestrzegania ustaleń dotyczących: obiektów umieszczonych w wykazie obiektów chronionych i strefy ochrony konserwatorskiej, zawartych w rozdziale 3,
         - **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,

      b) W terenie ustala się **zakaz**:
         - stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej i innych,

- realizowania ogrodzeń z muru pełnego, prefabrykowanych elementów betonowych, blach,
- realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu gruntu,

c) W terenie **dopuszcza się**:
- nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych i jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży, o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu wg standardów określonych powyżej,
- sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości mniejszej niż 3m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy jej granicy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów i garaży – na zasadach określonych w rozdziałach 6 i 8.

2) Dla terenów o symbolach **1MP – 4MP** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniowo - pensjonatową.

a) W terenie **ustala się**:
- realizację wolnostojących obiektów mieszkaniowych, mieszkaniowo-pensjonatowych lub pensjonatowych z ogrodami i niezbędną infrastrukturą,
- zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i podwyższania standardu użytkowego,
- wysokość nowych i nadbudowywanych budynków mieszkalnych i pensjonatowych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych tj. nie więcej niż 10m (w tym poddasze użytkowe) i winna być dostosowana formą i architekturą do skali, charakteru, detalu i cech stylowych lokalnej tradycji budowlanej,
- dachy nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych - dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne o nachyleniu połaci 30-45^{O} ,
- forma architektoniczna nowych i przebudowywanych obiektów gospodarczych i garaży uzupełniających funkcję podstawową, nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze nieużytkowe, dach, kolorystyka, materiały elewacyjne winny być dostosowane do budynku podstawowego na działce,
- zachowanie i podwyższenie standardu użytkowego wraz z przebudową, nadbudową i rozbudową (przy zachowaniu standardów jak dla nowej zabudowy jednorodzinnej) istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,25,
- szerokości elewacji frontowej nie określa się,
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkami pokazanymi na rysunkach planu,
- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 40%,
- zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej na zasadach określonych w rozdziale 6,
- **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,

b) W terenie ustala się **zakaz**:
- realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10 m licząc od poziomu gruntu,
- stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej i innych,
- realizowania ogrodzeń z muru pełnego, betonowych prefabrykowanych elementów oraz blach,

c) W terenie **dopuszcza się:**
- lokalizację usług (gastronomia, drobny handel) związanych z rekreacją i wypoczynkiem, towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu,
- lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- realizację dróg dojazdowych i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

3) Dla terenu o symbolu **MW1** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
   a) W terenie **ustala się**:
      - zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością rozbudowy, przebudowy, podwyższenia standardu użytkowego, odbudowy bez nadbudowy,
      - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej na zasadach określonych w rozdziale 6,
      - **nakaz** przestrzegania ustaleń dla obiektów wymienionych w wykazie obiektów chronionych oraz dla stref ochrony konserwatorskiej „B2", zawartych w rozdziale 3,
      - **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,
   b) W terenie **dopuszcza się:**
      - prowadzenie działalności usługowej w parterach budynków,
      - realizację zabudowy funkcji podstawowej z uwzględnieniem zasad określonych w rozdziale 3 dla strefy ochrony konserwatorskiej „B2",
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      - realizację dróg dojazdowych i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

4) Dla terenów o symbolach **U,MN** ustala się przeznaczenie podstawowe pod nieuciążliwą zabudowę usługową i zachowaną zabudowę mieszkaniową.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację nowej zabudowy przeznaczenia podstawowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, architektura i forma nowych obiektów usługowych winna być dostosowana do skali, charakteru, detalu i standardów lokalnej tradycji budowlanej i do istniejącego na działce budynku mieszkalnego,
      - zachowanie wraz z możliwością nadbudowy, rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy usługowej z zastosowaniem standardów jak dla nowej zabudowy, uciążliwość działalności usługowej winna ograniczyć się do granicy działki budowlanej
      - zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością wykonywania remontów oraz podwyższania standardu użytkowego, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy,
      - wysokość nowych lub przebudowywanych budynków nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne,
      - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4
      - szerokości elewacji frontowej nie określa się,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz z ustaleń zawartych w rozdziale 6,
      - minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki - 25%,
      - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej - na zasadach określonych w rozdziale 6,
      - realizację na działce zieleni o charakterze izolacyjnym w stosunku do sąsiednich budynków mieszkalnych,
      - **zakaz** realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu gruntu,
      - **zakaz** realizowania ogrodzeń z muru pełnego, prefabrykowanych betonowych elementów oraz blach,
   b) W terenie **dopuszcza się:**
      - lokalizację zabudowy uzupełniającej zabudowę przeznaczenia podstawowego: gospodarczą, magazynową, garaże (nie więcej niż trzech),wysokość obiektów nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, a forma architektoniczna, kolorystyka, geometria dachu winna być dostosowana do budynku podstawowego na działce,
      - sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości mniejszej niż 3m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy jej granicy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych.

5) Dla terenu o symbolu **UKR** ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren usług kultu religijnego.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację obiektów kultu religijnego,
      - zachowanie istniejącej kaplicy p.w. Św.Antoniego, z możliwością przebudowy, rozbudowy i odbudowy,
      - wprowadzenie zieleni urządzonej o charakterze ozdobnym,
   b) W terenie **dopuszcza się**:
      - lokalizację obiektów z zakresu oświaty, zdrowia i pomocy społecznej,
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych.

6) Dla terenów o symbolach **1U – 2U** ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową komercyjną.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację nowej zabudowy usługowej nieuciążliwej w zakresie hotelarstwa, handlu, gastronomii wraz z infrastrukturą techniczna, której forma winna nawiązywać do skali, cech i detalu architektury lokalnej,
      - zachowanie i modernizację wraz z rozbudową istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem spełnienia warunków jak dla nowej zabudowy,
      - dachy nowych lub przebudowywanych obiektów usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 15-45^{O}, o wysokości nie więcej niż 12m,
      - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz ustaleń zawartych w rozdziale 6,
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 25%,
   b) W terenie ustala się **nakaz:**
      - zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej- na zasadach określonych w rozdziale 6,
      - dla terenu 2U - przestrzegania ustaleń dla obiektów wymienionych w wykazie obiektów chronionych oraz dla stref ochrony konserwatorskiej „B2" i OW, zawartych w rozdziale 3,
      - przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,
   c) W terenie **dopuszcza się**:
      - lokalizację zapleczy socjalnych, techniczno-administracyjnych i biurowych,
      - inne nieuciążliwe usługi komercyjne i rzemiosło,
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      - realizację dróg dojazdowych i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

7) Dla terenu usług komercyjnych o symbolu **UH** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową komercyjną z zakresu nieuciążliwego handlu detalicznego.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację zabudowy usługowej dostosowanej skalą i gabarytami do zabudowy sąsiadującej i budynku istniejącej w sąsiedztwie kaplicy, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
      - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5 ,
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 15%,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz z ustaleń zawartych w rozdziale 6,
      - **nakaz** ochrony projektowanego pomnika przyrody,
   b) w terenie ustala się **nakaz**:
      - dla funkcji przeznaczenia podstawowego - zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej – na zasadach określonych w rozdziale 6,
      - ochrony projektowanego pomnika przyrody,
      - przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,
   c) W terenie **dopuszcza się:**
      - realizację miejsc parkingowych dla użytkowników kaplicy,
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

8) Dla terenu oznaczonego symbolem **PU** ustala się przeznaczenie pod teren obiektów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację nowej zabudowy wraz z niezbędną infrastrukturą,
      - ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zabudowy mieszkaniowej, uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granicy terenu PU,
      - wysokość, formę i architekturę nowej zabudowy dostosować do lokalnego charakteru zabudowy chronionej, istniejącej w sąsiedztwie,
      - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5 ,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych,
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 25%,
      - obowiązek wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
      - realizację dróg dojazdowych i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
   b) w terenie ustala się **nakaz**:
      - zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej – na zasadach określonych w rozdziale 6,
      - przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,
   c) W terenie **dopuszcza się:**
      - lokalizację zapleczy administracyjno-technicznych, socjalnych i gastronomicznych lub innych usług komercyjnych,
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

9) Dla terenu o symbolu **ZLU** ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren urządzeń obsługi gospodarki leśnej.
   a) W terenie **ustala się**:
      - zachowanie istniejących obiektów, z możliwością ich odbudowy, przebudowy, rozbudowy, bez nadbudowy, **z nakazem** przestrzegania ustaleń dotyczących obiektów wymienionych w wykazie obiektów chronionych oraz stref: pośredniej ochrony konserwatorskiej "B2" i obserwacji archeologicznej "OW", zawartych w rozdziale 3,
      - ochronę istniejącego starodrzewu i zieleni wysokiej, w szczególności **nakaz** ochrony projektowanych pomników przyrody,
      - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,25,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz z ustaleń zawartych w rozdziale 6,
      - minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki - 30%,
      - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy terenu,
      - **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,
   b) W terenie **dopuszcza się:**
      - prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej, usługowo-handlowej lub rzemieślniczej związanej z funkcją podstawową,
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      - realizację dróg dojazdowych i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

10) Dla terenu zabudowy usługowej publicznej o symbolach **UPS, UPT** ustala się przeznaczenie podstawowe pod usługi sportu, turystyki i rekreacji.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację nowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
      - architektura obiektów kształtowana indywidualnie, dostosowana formą, charakterem i skalą, detalem i rodzajem użytych materiałów do lokalnej tradycji o wysokości nie większej niż 12m,
      - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkami pokazanymi na rysunkach planu,
      - minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki - 40%,
      - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki – na zasadach określonych w rozdziale 6,

- **nakaz** ochrony istniejącego pomnika przyrody,
- **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,

b) W terenie **dopuszcza się:**
- lokalizację hotelu, gastronomii, zapleczy administracyjno-technicznych i socjalnych towarzyszących obiektom sportowym,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych.

3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczeniem graficznym dla realizacji inwestycji celu publicznego :
   1) Dla terenu zabudowy usługowej publicznej o symbolach **UPZ**, **UPS, UPT** ustala się przeznaczenie podstawowe pod usługi zdrowia i opieki społecznej, sportu, turystyki i rekreacji.
      a) W terenie **ustala się**:
         - realizację nowych obiektów usługowych służących przeznaczeniu podstawowemu np. przychodnia lekarska, dom spokojnej starości, itp.,
         - realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
         - architektura obiektów kształtowana indywidualnie, dostosowana formą, charakterem i skalą, detalem i rodzajem użytych materiałów do lokalnej tradycji o wysokości nie większej niż 12m,
         - ochronę istniejącego starodrzewu i zieleni wysokiej,
         - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3,
         - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz z ustaleń zawartych w rozdziale 6,
         - minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki - 30%,
         - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki – na zasadach określonych w rozdziale 6,
         - **nakaz** przestrzegania ustaleń dla obiektów wymienionych w wykazie obiektów chronionych zawartych w rozdziale 3,
         - **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,
      b) W terenie **dopuszcza się:**
         - lokalizację gastronomii, zapleczy administracyjno-technicznych i socjalnych towarzyszących obiektom usługowym,
         - lokalizację mieszkań dla pracowników obiektów usługowych,
         - realizację komercyjnych usług przeznaczenia podstawowego,
         - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
         - realizację dróg dojazdowych i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

§ 24

Główne funkcje jednostki strukturalnej Zagrodniki – F
oraz ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów

1. Dla terenu jednostki strukturalnej „Zagrodniki" – F, ustala się funkcję mieszkaniowo-rolniczą oraz usługową skoncentrowaną wzdłuż głównych tras komunikacyjnych
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
   1) Dla terenów o symbolach **1MNU – 13MNU** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami.
      a) W terenie **ustala się**:
         - realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
         - zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym punkcie,
         - lokalizację drobnych usług i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej przez Prawo Budowlane,
         - lokalizację samodzielnych obiektów usługowych na działkach budowlanych lub jako przybudowanych do budynku mieszkalnego,
         - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów – 0,25,
         - szerokości elewacji frontowej nie określa się,

- wysokość nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe tj. nie więcej niż 10m, z wyjątkiem istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych (na warunkach określonych w pkt c),
- dachy nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne o nachyleniu połaci 30-45^{O} , wyjątek stanowi zabudowa luki budowlanej w sąsiedztwie obiektów o dachach płaskich lub prawie płaskich,
- forma architektoniczna oraz geometria dachu, kolorystyka, użyte materiały elewacyjne nowych i przebudowywanych obiektów gospodarczych i garaży (maksymalnie dwustanowiskowych), uzupełniających funkcję podstawową, o wysokości nie większej niż 4,5m, winny być dostosowane do budynku podstawowego na działce: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego bądź usługowego,
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkiem miejsc wskazanych na rysunkach planu,
- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 40%,
- w przypadku prowadzenia działalności usługowej na działce – realizację na działce zieleni o charakterze izolacyjnym w stosunku do sąsiednich budynków mieszkalnych,
- zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów granicy działki budowlanej - na zasadach określonych w rozdziale 6,
- dla terenu 4,5,9 MNU - **nakaz** przestrzegania ustaleń dotyczących obiektów wymienionych w wykazie obiektów chronionych, zawartych w rozdziale 3,
- **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,

b) W terenie ustala się **zakaz**:
- stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej i innych,
- realizowania ogrodzeń z muru pełnego, prefabrykowanych elementów betonowych, blach,
- realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu gruntu,

c) W terenie **dopuszcza się**:
- nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych i jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży , o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu wg standardów określonych powyżej,
- sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości mniejszej niż 3m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy jej granicy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów i garaży – na zasadach określonych w rozdziałach 6 i 8.

2) Dla terenów o symbolach **1RM – 2RM** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową.

a) W terenie **ustala się**:
- realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i gospodarczej służącej przeznaczeniu podstawowemu,
- zachowanie istniejących gospodarstw rolnych i hodowlanych,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów – 0,3
- wysokość nowych i nadbudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe tj. nie więcej niż 10m, z wyjątkiem istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych (na warunkach określonych w pkt c),
- dachy nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych i gospodarczych służących produkcji rolnej - dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne o nachyleniu połaci 30-45^{O} ,
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkiem miejsc wskazanych na rysunkach planu,

- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 25%,
- zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej – na zasadach określonych w rozdziale 6,
- dla terenu 1RM **- nakaz** przestrzegania ustaleń dotyczących obiektów wymienionych w wykazie obiektów chronionych, zawartych w rozdz. 3,
- **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,

b) W terenie **dopuszcza się**:
- nadbudowę o poddasze użytkowe budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych i jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu wg standardów określonych powyżej,
- zmianę funkcji zabudowy mieszkaniowej zagrodowej na funkcję wyłącznie mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych,
- realizację garaży niezbędnych dla obsługi zabudowy mieszkaniowej i gospodarstwa, których forma architektoniczna, dach, kolorystyka, materiały elewacyjne winny być dostosowane do budynku mieszkalnego.

3) Dla terenów o symbolach **1U,MN – 2U,MN** ustala się przeznaczenie podstawowe pod nieuciążliwą zabudowę usługową i zachowaną zabudowę mieszkaniową.

a) W terenie **ustala się**:
- realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, której uciążliwość ograniczy się do granicy działki budowlanej, architektura i forma nowych obiektów usługowych winna być dostosowana do skali, charakteru, detalu i standardów lokalnej tradycji budowlanej i do istniejącego na działce budynku mieszkalnego,
- zachowanie wraz z możliwością nadbudowy, rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy usługowej z zastosowaniem standardów jak dla nowej zabudowy,
- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością wykonywania remontów oraz podwyższania standardu użytkowego, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy,
- wysokość nowych lub przebudowywanych budynków nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne,
- szerokości elewacji frontowej nie określa się,
- wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz z ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkami wskazanymi na rysunku planu,
- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki - 25%,
- dla terenu 2U,MN - obsługa komunikacyjna z ul.Ołtuszeskiego poprzez układ dróg lokalnych, wjazd i zjazd z drogi krajowej tylko z dróg zbiorczych towarzyszących KDGP 2/2 DK-1na warunkach i po uzgodnieniu z zarządcą drogi DK1,
- zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej - na zasadach określonych w rozdziale 6,
- realizację na działce zieleni o charakterze izolacyjnym w stosunku do sąsiednich budynków mieszkalnych,
- **zakaz** realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu gruntu,
- **zakaz** realizowania ogrodzeń z muru pełnego, prefabrykowanych betonowych elementów oraz blach,

b) W terenie **dopuszcza się:**
- lokalizację zabudowy uzupełniającej zabudowę przeznaczenia podstawowego: gospodarczą, magazynową, garaże (nie więcej niż trzech),wysokość obiektów nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, a forma architektoniczna, kolorystyka, geometria dachu winna być dostosowana do budynku podstawowego na działce,

- sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości mniejszej niż 3m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy jej granicy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych.

4) Dla terenów o symbolach **1U – 3U** ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową komercyjną.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację nowej zabudowy usługowej wraz z infrastrukturą techniczną, której forma winna nawiązywać do skali, cech i detalu architektury lokalnej,
      - dla terenu 1U – przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów wyłącznie w sposób umożliwiający zachowanie 20m strefy ekotonowej od kompleksu leśnego,
      - dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej DK-1– realizację funkcji związanych z obsługą podróżnych,
      - zachowanie i modernizację wraz z rozbudową istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem spełnienia warunków jak dla nowej zabudowy,
      - dachy nowych lub przebudowywanych budynków usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 15-45^{O},
      - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6
      - dla terenu 3U - obsługa komunikacyjna: poprzez układ dróg lokalnych, wjazd i zjazd z drogi krajowej tylko z dróg zbiorczych towarzyszących KDGP 2/2 DK-1 na warunkach i po uzgodnieniu z zarządcą drogi DK1,
      - dla terenu 2U - obsługa komunikacyjna: poprzez ul.Ołtuszewskiego,
      - dla terenu 1U – obsługę komunikacyjną z drogi o symbolu W,KDD, inny dojazd wyłącznie samochodami ciężarowymi o ładowności do 3,5 tony,
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 25%,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkiem miejsc wskazanych na rysunkach planu,
   b) W terenie ustala się **nakaz:**
      - zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników i pracowników usług, w ramach poszczególnych działek – na zasadach określonych w rozdziale 6,
      - **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdz. 2,
   c) W terenie **dopuszcza się**:
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      - realizację dróg dojazdowych i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

5) Dla terenów o symbolu **2UI - 4UI** ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową komercyjną, towarzyszącą głównym szlakom komunikacyjnym.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację nowej zabudowy usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą,
      - architektura obiektów kształtowana indywidualnie, winna nawiązywać skalą, charakterem, formą i detalem do lokalnych tradycji,
      - wysokość nowych i przebudowywanych nie więcej niż 12m z miejscowymi akcentami wysokościowymi do 15m,
      - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6
      - dla terenów 2UI i 3UI - obsługa komunikacyjna: docelowo poprzez wjazd i zjazd z drogi krajowej tylko z dróg zbiorczych towarzyszących KDGP 2/2 DK-1na warunkach i po uzgodnieniu z zarządcą drogi DK1,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkami pokazanymi na rysunkach planu,
      - minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki – 20%,
      - wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej i lasów do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   b) W terenie ustala się **nakaz:**
      - zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej - na zasadach określonych w rozdziale 6,
      - **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdz. 2,

c) W terenie **dopuszcza się**:
- realizację stacji paliw, myjni samochodowych i towarzyszących im usług, gastronomii i handlu, hoteli, moteli i zajazdów,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dla terenu 2UI - jako rozwiązanie tymczasowe, zjazd z istniejącego układu dróg (do czasu realizacji układu projektowanego) tylko na warunkach i po uzgodnieniu z zarządcami dróg,
- realizację dróg dojazdowych i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

6) Dla terenu o symbolu **1UI** ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową komercyjną, towarzyszącą głównym szlakom komunikacyjnym.
a) W terenie **ustala się**:
- realizację nowej zabudowy usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i ulicami dojazdowymi w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej na działkach o powierzchni: minimum 1 ha w zwartym kompleksie,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,5
- architektura obiektów kształtowana indywidualnie w oparciu o lokalną tradycję budowlaną, winna stanowić atrakcyjną wizytówkę gminy,
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkami pokazanymi na rysunkach planu,
- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki – 30%,
- wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie lasów do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- obsługę komunikacyjną terenu: poprzez lokalny układ drogowy, z drogi krajowej DK1 tylko poprzez zjazdy i wjazdy na drogi zbiorcze w ramach terenu 50m pasa drogowego KDGP 2/2 DK-1,

b) W terenie ustala się **nakaz:**
- zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej - na zasadach określonych w rozdziale 6,
- **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdz. 2,

c) W terenie **dopuszcza się**:
- realizację stacji paliw, myjni samochodowych i towarzyszących im usług, gastronomii i handlu, hoteli, moteli i zajazdów,
- realizację zapleczy socjalno-administracyjnych i gastronomii oraz garaży służących przeznaczeniu podstawowemu,
- realizację obiektów o charakterze produkcyjno-usługowym,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7) Dla terenów o symbolu **RU** ustala się przeznaczenie pod ośrodki produkcji gospodarki ogrodniczej.
a) W terenie **ustala się**:
- zachowanie istniejących obiektów pieczarkarni z możliwością przebudowy, rozbudowy i podwyższania standardu użytkowego,
- realizację zabudowy służącej przeznaczeniu podstawowemu,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4
- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki – 30%,
- zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej,
- ogrzewanie obiektów służących przeznaczeniu podstawowemu tylko w oparciu o systemy proekologiczne – np. gaz, olej i energię elektryczną,
- **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdz. 2,

b) W terenie **dopuszcza się:**
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych i garaży niezbędnych dla obsługi obiektów przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczeniem graficznym dla realizacji celów publicznych :

1) Dla terenu urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej o symbolu **T** ustala się zachowanie istniejącej stacji bazowej telefonii komórkowej z możliwością jej rozbudowy i remontu

§ 25

Główne funkcje jednostki strukturalnej Wschód – G
oraz ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów

1. Dla terenu jednostki strukturalnej „Wschód" – G, ustala się funkcję mieszkaniowo-rolniczą oraz ponadlokalną funkcję sportowo-rekrecyjną.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
   1) Dla terenów o symbolach **1MNU – 18MNU** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z nieuciążliwymi usługami.
      a) W terenie **ustala się**:
         - realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
         - zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym punkcie,
         - lokalizację drobnych usług i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej przez Prawo Budowlane,
         - lokalizację samodzielnych obiektów usługowych na działkach budowlanych lub jako przybudowanych do budynku mieszkalnego,
         - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów – 0,25,
         - szerokości elewacji frontowej nie określa się,
         - wysokość nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe tj. nie więcej niż 10m, z wyjątkiem: istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych (na warunkach określonych w pkt c) ,
         - dachy nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych - dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne o nachyleniu połaci 30-45^{O} , wyjątek stanowi zabudowa luki budowlanej w sąsiedztwie obiektów o dachach płaskich lub prawie płaskich,
         - forma architektoniczna oraz geometria dachu, kolorystyka i użyte materiały elewacyjne nowych i przebudowywanych obiektów gospodarczych i garaży (maksymalnie dwustanowiskowych), uzupełniających funkcję podstawową, o wysokości nie większej niż 4,5m, winny być dostosowane do budynku podstawowego na działce: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego bądź usługowego,
         - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkiem miejsc wskazanych na rysunkach planu,
         - minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 40%,
         - w przypadku prowadzenia działalności usługowej na działce – realizację na działce zieleni o charakterze izolacyjnym w stosunku do sąsiednich budynków mieszkalnych,
         - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej - na zasadach określonych w rozdziale 6,
         - dla terenów 1,9,13 MNU **- nakaz** przestrzegania ustaleń dotyczących obiektów wymienionych w wykazie obiektów chronionych, zawartych w rozdziale 3,
         - **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,
      b) W terenie ustala się **zakaz**:
         - stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej i innych,
         - realizowania ogrodzeń z muru pełnego, prefabrykowanych elementów betonowych, blach,
         - realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu gruntu,
      c) W terenie **dopuszcza się**:

- nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych i jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży, o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu wg standardów określonych powyżej,
- sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości mniejszej niż 3m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy jej granicy, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów i garaży – na zasadach określonych w rozdziałach 6 i 8.

2) Dla terenów o symbolach **1U,MN – 4U,MN** ustala się przeznaczenie podstawowe pod nieuciążliwą zabudowę usługową i zachowaną zabudowę mieszkaniową.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, której uciążliwość ograniczy się do granicy działki budowlanej, architektura i forma nowych obiektów usługowych winna być dostosowana do skali, charakteru, detalu i standardów lokalnej tradycji budowlanej i do istniejącego na działce budynku mieszkalnego,
      - zachowanie wraz z możliwością nadbudowy, rozbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy usługowej z zastosowaniem standardów jak dla nowej zabudowy,
      - adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością wykonywania remontów oraz podwyższania standardu użytkowego, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy,
      - wysokość nowych lub przebudowywanych budynków nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne,
      - wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4,
      - szerokości elewacji frontowej nie określa się,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz z ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkami wskazanymi na rysunku planu,
      - minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki - 25%,
      - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej - na zasadach określonych w rozdziale 6,
      - realizację na działce zieleni o charakterze izolacyjnym w stosunku do sąsiednich budynków mieszkalnych,
      - **zakaz** realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu gruntu,
      - **zakaz** realizowania ogrodzeń z muru pełnego, prefabrykowanych betonowych elementów oraz blach,
   b) W terenie **dopuszcza się:**
      - lokalizację zabudowy uzupełniającej zabudowę przeznaczenia podstawowego: gospodarczą, magazynową, garaże (nie więcej niż trzech),wysokość obiektów nie może przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, a forma architektoniczna, kolorystyka, geometria dachu winna być dostosowana do budynku podstawowego na działce,
      - sytuowanie ściany budynku w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działki, pod warunkiem zgody właścicieli obu działek,
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych.

3) Dla terenu o symbolu **MN** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodami na działkach o powierzchni powyżej 2000m^2.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z ogrodami i niezbędną infrastrukturą techniczną,
      - zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej,
      - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów – 0,2,
      - szerokości elewacji frontowej nie określa się,
      - wysokość nowych i nadbudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe tj. nie więcej niż

10m, z wyjątkiem: istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych (na warunkach określonych w pkt c),
- dachy nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych - dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne o nachyleniu połaci 30-45^{O},
- forma architektoniczna nowych i przebudowywanych obiektów gospodarczych i garaży uzupełniających funkcję podstawową, nie może przekraczać jednej kondygnacji, dach, kolorystyka, materiały elewacyjne winny być dostosowane do budynku mieszkalnego,
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkiem miejsc wskazanych na rysunkach planu,
- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 70%,
- zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej - na zasadach określonych w rozdziale 6,
- realizację ulic dojazdowych i garaży służących przeznaczeniu podstawowemu,
- **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,

b) W terenie ustala się **zakaz**:
- stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej i innych,
- lokalizacji obiektów usługowych na działce,
- realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu gruntu,

c) W terenie **dopuszcza się:**
- wbudowane w budynek mieszkalny nieuciążliwe usługi i rzemiosło o powierzchni określonej przez Prawo Budowlane,
- nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych i jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu wg standardów określonych powyżej,
- lokalizację urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4) Dla terenów o symbolach **1RM – 2RM** ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową.

a) W terenie **ustala się**:
- realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i gospodarczej służącej przeznaczeniu podstawowemu,
- zachowanie istniejących gospodarstw rolnych i hodowlanych,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów – 0,3
- wysokość nowych i nadbudowywanych budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe tj. nie więcej niż 10m, z wyjątkiem: istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych (na warunkach określonych w pkt c),
- dachy nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych i gospodarczych służących produkcji rolnej - dwuspadowe lub czterospadowe symetryczne o nachyleniu połaci 30-45^{O} ,
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkiem miejsc wskazanych na rysunkach planu,
- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej - 25%,
- zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej - na zasadach określonych w rozdziale 6,
- dla terenu 1RM **- nakaz** przestrzegania ustaleń dotyczących obiektów wymienionych w wykazie obiektów chronionych, zawartych w rozdz. 3,
- **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 2,

c) W terenie **dopuszcza się**:
- zmianę funkcji zabudowy mieszkaniowej zagrodowej na funkcję wyłącznie mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową,

- nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych i jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu wg standardów określonych powyżej,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych,
- realizację garaży niezbędnych dla obsługi zabudowy mieszkaniowej i gospodarstwa, których forma architektoniczna, dach, kolorystyka, materiały elewacyjne winny być dostosowane do budynku mieszkalnego.

5) Dla terenów o symbolach **1U – 2U** ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową komercyjną.
   a) W terenie **ustala się**:
      - dla terenu 1U - realizację nowej zabudowy usługowej wraz z infrastrukturą techniczną, której forma winna nawiązywać do skali, cech i detalu architektury lokalnej,
      - dla terenu 2U - zachowanie i podwyższanie standardu użytkowego wraz z rozbudową istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem spełnienia warunków jak dla nowej zabudowy,
      - dla terenu 2U - dachy nowych lub przebudowywanych budynków usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 15-45^{O},
      - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6 , dla 1U – 0,4
      - minimalny udział zieleni w powierzchni działki - 25%, dla 1U – 40%
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6,
   b) W terenie ustala się **nakaz:**
      - przestrzegania ustaleń zawartych w rozdz. 2,
      - zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników i pracowników usług w granicy działki budowlanej - na zasadach określonych w rozdziale 6,
   c) W terenie **dopuszcza się**:
      - dla terenu 1U - lokalizację obiektów wytwórczości z dziedziny informatyki, robotyki i innej opartej o zaawansowane techniki cyfrowe wraz z infrastrukturą, zapleczem administracyjno-technicznym i gastronomicznym, przy czym uciążliwość winna ograniczyć się do granicy działki,
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      - realizację dróg dojazdowych i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

6) Dla terenu o symbolu **ZLU** ustala się przeznaczenie podstawowe pod teren urządzeń obsługi gospodarki leśnej.
   a) W terenie **ustala się**:
      - **nakaz** przestrzegania ustaleń dotyczących obiektów wymienionych w wykazie obiektów chronionych zawartych w rozdziale 3,
      - zachowanie istniejących obiektów, z możliwością ich odbudowy, przebudowy, rozbudowy,
      - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,25,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz z ustaleń zawartych w rozdziale 6,
      - minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki - 50%,
      - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej,
      - **nakaz** ochrony starodrzewu wskazanego na rysunku planu i w ustaleniach rozdz.2,
      - **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdz. 2,
   b) W terenie **dopuszcza się:**
      - prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej usługowo-handlowej lub rzemieślniczej związanych z funkcją podstawową,
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      - realizację dróg dojazdowych i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

7) Dla terenów o symbolu **1RU – 6RU** ustala się przeznaczenie pod ośrodki produkcji gospodarki ogrodniczej.
   a) W terenie **ustala się**:
      - dla terenów 1RU-3RU i 5RU, 6RU - zachowanie istniejących obiektów pieczarkarni z możliwością przebudowy, rozbudowy i podwyższania standardu użytkowego,

- dla terenu 4RU – zachowanie istniejącego obiektu bez prawa do rozbudowy, przebudowy i odbudowy ze względu na położenie w obszarze zagrożonym powodzią w dolinie cieku,
- realizację zabudowy służącej przeznaczeniu podstawowemu,
- dla terenu 1RU i 2RU – zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, przebudowy i podwyższania standardu użytkowego,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,4
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 30%,
- zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działki budowlanej,
- ogrzewanie obiektów służących przeznaczeniu podstawowemu tylko w oparciu o systemy proekologiczne np. gaz, olej i energię elektryczną,
- **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdz. 2,

b) W terenie **dopuszcza się:**
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- realizację dróg dojazdowych i garaży niezbędnych dla obsługi obiektów przeznaczenia podstawowego.

8) Dla terenu zabudowy usługowej publicznej o symbolu **UPS** ustala się przeznaczenie podstawowe pod usługi sportu.

a) W terenie **ustala się**:
- realizację ośrodka sportowo-rekreacyjnego dla obsługi aglomeracji wraz z niezbędną infrastrukturą, np. ośrodka jeździeckiego,
- zalecenie opracowania specjalistycznego projektu jako podstawy kompleksowej realizacji zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego,
- wysokość obiektów nie może przekraczać 10m, a architektura winna nawiązywać skalą, formą, charakterem i detalem do lokalnych tradycji,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,2
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 60%,
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych, ustaleń zawartych w rozdziale 6, z wyjątkami pokazanymi na rysunkach planu,
- wprowadzenia niskiej zieleni urządzonej przy granicy z terenami lasów do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- **zakaz** stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkich listew plastikowych oraz blach trapezowych, falistych i innych,
- realizację parkingów o nawierzchni „ zielonej” (przepuszczalnej, np. prefabrykowane ażurowe elementy betonowe) w ilości określonej w rozdziale 6 oraz ulic dojazdowych niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy,
- **nakaz** jednolitego wystroju wszystkich obiektów w ramach zagospodarowania podstawowego,
- **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdz. 2,

b) W terenie **dopuszcza się:**
- realizację hotelu, gastronomii, zapleczy administracyjno-technicznych i socjalnych towarzyszących funkcji podstawowej,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 26

Główne funkcje jednostki „Dolina Korzeńca” – H oraz ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów służących realizacji inwestycji celu publicznego oraz kształtowaniu przestrzeni publicznych

1. Dla terenu jednostki strukturalnej „Dolina Korzeńca” – H, zachowuje się funkcję korytarza ekologicznego, ustala funkcję wypoczynkowo-rekreacyjną i rolniczą oraz nakaz uzgadniania z administratorem rzeki wszelkich zamierzeń inwestycyjnych kolidujących z trasą rzeki lub ingerujących w jej ilość lub jakość.
2. **Ze względu na zagrożenie powodzią, ustala się dla całej jednostki zakaz zabudowy kubaturowej**, z wyjątkami dla terenów oznaczonych: UPT, 1K i 2K, G,1ZP (obiekt „rybaczówki”).
3. Dla jednostki strukturalnej H obowiązują: ustalenia szczegółowe zawarte w niniejszym paragrafie oraz ustalenia zawarte w rozdziale 2 i 4.

4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu wyodrębnione liniami rozgraniczającymi oraz oznaczeniem graficznym:
   1) Dla terenu zabudowy usługowej publicznej o symbolu **UPT** ustala się przeznaczenie podstawowe pod usługi turystyki i rekreacji.
      a) W terenie **ustala się**:
         - realizację ośrodka sportowo-rekreacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą, przystani sportów wodnych, a w tym: pomostów, hangarów dla sprzętu pływającego, przebieralni i sanitariatów oraz obiektów handlowych i gastronomicznych,
         - zalecenie opracowania specjalistycznego projektu jako podstawy kompleksowej realizacji zagospodarowania terenów turystyczno-rekreacyjnych,
         - wysokość obiektów nie może przekraczać jednej kondygnacji nadziemnej + użytkowe poddasze, a architektura zespołu winna nawiązywać skalą, formą, charakterem i detalem, rodzajem użytych materiałów do lokalnej tradycji budowlanej,
         - maksymalny udział terenów zabudowanych w powierzchni ogólnej terenu UPT – 20%,
         - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz z ustaleń zawartych w rozdziale 6,
         - realizację ścieżek pieszych, rowerowych oraz parkingów o nawierzchni „ zielonej” (przepuszczalnej, np. prefabrykowane ażurowe elementy betonowe) przy ul. Leśników,
         - niezbędne miejsca postojowe – w granicach lokalizacji oraz w ramach terenu parkingu w jednostce E, oznaczonego na rysunkach planu symbolem 2KP,wg zasad określonych w rozdziale 6,
      b) W terenie ustala się **zakaz**:
         - wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów w odległości co najmniej 10m od górnej krawędzi skarp rzeki Korzeniec,
         - stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkich listew plastikowych oraz blach trapezowych, falistych i innych,
      c) W terenie ustala się **nakaz**:
         - kształtowania obiektów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego jako zespołu o jednolitym wystroju architektonicznym, kolorystyce, detalach,
         - zabezpieczenia obustronnie wzdłuż rzeki Korzeniec – pasa 3-5m terenu wolnego od zabudowy kubaturowej i nie zagrodzonego płotami w celu bieżącej konserwacji utrzymania cieku,
         - uzgadniania z administratorem rzeki wszelkich zamierzeń inwestycyjnych kolidujących z trasą rzeki lub ingerujących w jej ilość lub jakość,
      d) W terenie **dopuszcza się**:
         - lokalizację małych, trawiastych boisk sportowych,
         - lokalizację terenu zabaw dla dzieci w formie ogródka jordanowskiego,
         - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej tylko jako kablowych.

5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczeniem graficznym dla realizacji inwestycji celu publicznego:
   1) Dla terenu urządzeń gazownictwa o symbolu **G** ustala się zachowanie istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej i ustala się:
      a) **nakaz** uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych z właścicielem sieci i urządzeń,
      b) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, odbudowy obiektów i urządzeń.

   2) Dla terenów urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków o symbolu **1K – 2K** ustala się przeznaczenie pod gminną oczyszczalnię ścieków.
      a) W terenie **ustala się**:
         - dla terenu 1K - zachowanie istniejącej oczyszczalni ścieków,
         - dla terenu 2K - realizację nowych obiektów służących przeznaczeniu podstawowemu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
      b) W terenie ustala się **zakaz** wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów w odległości co najmniej 10m od górnej krawędzi skarp rzeki Korzeniec,
      c) W terenie ustala się **nakaz**:
         - uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych z właścicielem sieci i urządzeń,

- zabezpieczenia obustronnie wzdłuż rzeki Korzeniec – pasa 3-5m terenu wolnego od zabudowy kubaturowej i nie zagrodzonego płotami w celu bieżącej konserwacji utrzymania cieku,
- uzgadniania z administratorem rzeki wszelkich zamierzeń inwestycyjnych kolidujących z trasą rzeki lub ingerujących w jej ilość lub jakość,

d) W terenie **dopuszcza się**:
- przebudowę, rozbudowę i odbudowę istniejących obiektów i urządzeń,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3) Dla terenów o symbolu **1ZP,UPS – 5ZP,UPS** ustala się przeznaczenie pod teren zieleni urządzonej i urządzeń sportowych .
a) W terenie **ustala się**:
- uporządkowanie istniejącej zieleni i wprowadzenie nowej komponowanej przy uwzględnieniu wskazanych na rysunkach planu osi widokowych,
- realizację spacerowych ścieżek pieszych i rowerowych wraz z małą architekturą, placami zabaw dla dzieci, małymi trawiastymi boiskami sportowymi
- zachowanie istniejącego sztucznego zbiornika wody,

b) W terenie ustala się **zakaz**:
- wznoszenia obiektów kubaturowych, również tymczasowych ze względu na położenie na terenach zagrożonych powodzią,
- wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów w odległości co najmniej 10m od górnej krawędzi skarp rzeki Korzeniec,

c) W terenie ustala się **nakaz**:
- przestrzegania ustaleń i zasad kształtowania przestrzeni publicznych określonych w rozdziale 4,
- zabezpieczenia obustronnie wzdłuż rzeki Korzeniec – pasa 3-5m terenu wolnego i nie zagrodzonego płotami w celu bieżącej konserwacji utrzymania cieku,
- uzgadniania z administratorem rzeki wszelkich zamierzeń inwestycyjnych kolidujących z trasą rzeki lub ingerujących w jej ilość lub jakość,

d) W terenie **dopuszcza się**:
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4) Dla terenów o symbolu **1ZP – 3ZP** ustala się przeznaczenie pod teren zieleni urządzonej .
a) W terenie **ustala się**:
- dla terenu 1ZP - zachowanie wraz z uporządkowaniem istniejącej zieleni i starodrzewu wokół stawu Pilok,
- dla terenu 2ZP - przebudowę istniejącej zieleni w sąsiedztwie projektowanego ronda w kierunku komponowanej zieleni niskiej o charakterze ozdobnym,
- realizację spacerowych ścieżek pieszych i rowerowych wraz z oświetleniem i małą architekturą,

b) W terenie ustala się **zakaz**:
- wznoszenia obiektów kubaturowych, również tymczasowych,na terenach 2ZP i 3ZP - ze względu na położenie na terenach zagrożonych powodzią,
- lokalizacji konstrukcji i elementów np. infrastruktury technicznej powodujących obniżenie walorów krajobrazu,
- wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów w odległości co najmniej 10m od górnej krawędzi skarp rzeki Korzeniec,

c) W terenie ustala się **nakaz**:
- zabezpieczenia obustronnie wzdłuż rzeki Korzeniec – pasa 3-5m terenu wolnego od zabudowy kubaturowej i nie zagrodzonego płotami w celu bieżącej konserwacji utrzymania cieku,
- uzgadniania z administratorem rzeki wszelkich zamierzeń inwestycyjnych kolidujących z trasą rzeki lub ingerujących w jej ilość lub jakość,

d) W terenie **dopuszcza się**:
- na terenie 1ZP - realizację nad stawem Pilok - obiektu „rybaczówki” jednokondygnacyjnego w lokalnej tradycji budowlanej,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 8
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 27

1. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zachowanie istniejącego systemu zagospodarowania w wodę funkcjonującego w oparciu o dostawę wody z pompowni Paprocany (system GPW),
2) zachowanie i konserwacja istniejących lokalnych studni głębinowych:
   - Tartak - wydajność 65 m^3/h,
   - PKP - wydajność 20 m^3/h,
   - ul. Orla - wydajność 20 m^3/h,
3) realizację alternatywnego głębinowego ujęcia wody dla gminy wraz z niezbędnymi urządzeniami zaopatrzenia w wodę, w obszarze jednostki G, na terenach 14R lub 1U, z wykorzystaniem istniejącej sieci wodociągowej; szczegółowa lokalizacja ujęcia ustalona będzie po przeprowadzeniu badań hydrogeologicznych,
4) budowa wodociągów w układzie pierścieniowym, nawiązującym do istniejącego systemu wodociągowego i projektowanego układu komunikacyjnego:
   - wodociąg o średnicy 150 mm w jednostce G „Wschód”,
   - wodociąg o średnicy 100 mm w jednostce D „Kajzerowiec”,
   - wodociąg o średnicy 100 mm w jednostce A „Plichtowice”,
   - wodociągi o średnicy 100 mm w jednostce E „Kąty”,
5) sukcesywna wymiana wodociągów wykonanych z rur stalowych, będących w złym stanie technicznym.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania ścieków:

1) skanalizowanie gminy w systemie rozdzielczym,
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej oczyszczalni ścieków „Wschód” wykorzystującej obecnie 30% swojej przepustowości wynoszącej 300 m^3/d,
3) docelowo, rozbudowa oczyszczalni do wymaganej przepustowości około 500 m^3/d, z zajęciem terenu zlokalizowanego na wschód i na zachód od istniejącej oczyszczalni,
4) skanalizowanie obszaru zlokalizowanego po południowej stronie drogi DK 1 poprzez system pompowy do oczyszczalni gminnej lub w oparciu o lokalną oczyszczalnię ścieków w miejscu planowanej pompowni ścieków wskazanej na Rysunku Planu nr 2 ,
5) sukcesywna realizacja systemu odprowadzania ścieków na terenie gminy, zgodnie z opracowanymi projektami budowlanymi, obejmującymi sześć zadań realizacyjnych,
6) odprowadzenie ścieków deszczowych do istniejących cieków powierzchniowych, z koniecznością zastosowania urządzeń podczyszczających (separatory, piaskowniki) przed wpuszczeniem ich do odbiornika,
7) zachowanie istniejącej kanalizacji ogólnospławnej z przeznaczeniem na kanały deszczowe,
8) dopuszcza się, w przypadku braku sieci kanalizacyjnej - lokalne rozwiązania z zastosowaniem odrębnych przepisów szczególnych (stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia ścieków lub przydomowych oczyszczalni ścieków dla jednego lub kilku budynków).

3. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) zachowanie zasilania gminy w gaz ziemny wysokometanowy gazociągiem wysokoprężnym gazu ziemnego o średnicy 150 mm, PN 2,5 MPa, biegnącym od strony Suszca do stacji redukcyjno – pomiarowej 1^0 (stopnia), o przepustowości 4000 m^3/h,
2) zachowanie sieci rozdzielczej średnioprężnej,
3) dalsza gazyfikacja gminy poprzez rozbudowę sieci średnioprężnej, stosownie do potrzeb.

4. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) utrzymanie dostawy energii elektrycznej dla odbiorców gminy z dotychczasowego źródła GPZ 110/15 kV Pszczyna,

2) zachowanie istniejącego układu sieci i urządzeń średniego napięcia 15 (20) kV (w izolacji 20 kV),
3) przejście układu sieci średniego napięcia 15 kV na napięcie 20 kV – po wymianie transformatorów w GPZ Pszczyna na napięcie 110/20 kV,
4) rozbudowę układu sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 (20) kV o nowe elementy stacyjne i liniowe, budowane w izolacji 20 kV,
5) doprowadzenie drugostronnego zasilania stacji transformatorowej nr 186 Zachodnia poprzez budowę nowej stacji transformatorowej w okolicy torów PKP i połączenie jej linią kablową 15 (20) kV ze stacją 186 oraz z nową stacją w dzielnicy Plichtowice,
6) doprowadzenie drugostronnego zasilania stacji transformatorowej nr 640 Janka poprzez budowę kontenerowej 3 polowej stacji transformatorowej zlokalizowanej w rejonie ulicy Bocznej, połączonej z jednej strony linią kablową 15 (20) kV ze stacją nr 188 Myszor, a z drugiej strony kablem ziemnym, wciętym w istniejącą linię kablową 15 (20) kV zasilającą stację Promnice,
7) budowę stacji transformatorowych dla nowych odbiorców, głównie w rejonie:
   - dzielnicy Plichtowice (stacja kontenerowa w obudowie betonowej z transformatorem o mocy 400 kV A),
   - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami zlokalizowanymi po południowej stronie ul. Centralnej na Kątach,
8) budowę małogabarytowych, kontenerowych stacji transformatorowych, z zapewnieniem dojazdu i możliwością montażu jednostki transformatorowej o mocy do 630 kV A,
9) zasilanie stacji transformatorowych zaleca się liniami kablowymi 20 kV, wyprowadzonymi odczepowo z istniejących sieci elektroenergetycznych,
10) bezpośrednie zasilanie planowanych obiektów zaleca się liniami kablowymi niskiego napięcia wyprowadzonymi z projektowanych stacji transformatorowych z możliwością skojarzenia z siecią oświetlenia ulic.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) na terenie gminy nie przewiduje się inwestycji związanych z rozwojem centralnego systemu ciepłowniczego,
2) zachowuje się istniejące lokalne źródła ciepła i ustala się nakaz przebudowy i modernizacji urządzeń następujących obiektów:
   - kotłowni Tartaku o wydajności 10,4 MW,
   - kotłowni przy budynkach usługowych o wydajności 0,1 – 0,4 MW,
3) zakłada się sukcesywną eliminację indywidualnych źródeł ciepła powodujących niską emisję zanieczyszczeń w oparciu o gminny program obniżania niskiej emisji, polegający na: modernizacji istniejących pieców węglowych i stopniowym wprowadzaniu proekologicznych indywidualnych systemów grzewczych,
4) wyposażenie nowych obiektów w systemy oparte o paliwa ekologiczne (np. gaz, olej, energia elektryczna).

6. Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji:

1) zachowanie istniejącego systemu telekomunikacyjnego:
   - miejscowej cyfrowej centrali CS Kobiór, połączonej z CMG Tychy,
   - urządzeń i linii teletechnicznych magistralnych i abonenckich,
2) zachowanie istniejących urządzeń i obiektów telefonii komórkowej z możliwością ich przebudowy i rozbudowy,
3) sukcesywną przebudowę i uporządkowanie istniejącej linii abonenckiej poprzez skablowanie i eliminowanie zbędnych słupów napowietrznych, szczególnie w jednostce C,
4) zwiększenie pojemności istniejącej centrali teletechnicznej jako II etap telefonizacji gminy,
5) rozbudowę sieci teletechnicznej o nowe linie magistralne i rozdzielcze,
6) zaleca się prowadzenie linii telekomunikacyjnych na nowych terenach budowlanych w kanalizacji teletechnicznej bądź w postaci kabli doziemnych,
7) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych poprzez wszystkich uprawnionych operatorów sieci kablowej i bezprzewodowej,
8) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunkach planu ogólnymi symbolami R; UI; PU (z wyjątkiem

PU w jednostce E) przy zachowaniu odległości od zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami szczególnymi,

9) dopuszcza się objęcie obszaru całej gminy siecią teleinformatyczną z zaleceniem wykorzystania istniejących słupów elektroenergetycznych w porozumieniu z właściwym zakładem energetycznym.

7. Ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami:

1) odpady komunalne z terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej przejściowo składowane winny być w odpowiednich pojemnikach, następnie wywożone na składowisko odpadów komunalnych przez wyspecjalizowane jednostki. W celu ograniczenia masy odpadów kierowanych na składowisko konieczne jest wprowadzenie systemu selektywnej zbiórki,
2) powstające odpady z działalności usługowej, w zależności od rodzaju , winny być selektywnie gromadzone, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach w wyznaczonych miejscach. Okresowo, odpady odbierane winny być przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym wykorzystaniem,
3) sposób czasowego przechowywania odpadów winien zabezpieczyć je przed infiltracją wód opadowych, które wypłukując zanieczyszczenia stanowić mogą poważne źródło zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego.

§ 28

1. W obszarze objętym planem **dopuszcza się** :
   1) uszczegółowienie przebiegu projektowanych sieci, naniesionych w postaci schematu na Rysunku Planu nr 2 – „Zasady uzbrojenia terenu", oraz lokalizacji projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej i ich parametrów technicznych w projektach budowlanych, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia wyznaczonych planem terenów,
   2) zmianę przebiegu istniejących tras sieci infrastruktury oraz korektę granic ich stref uciążliwości w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi sieciami infrastruktury,
   3) przyłącza sieci infrastruktury technicznej wykonane zostaną na warunkach technicznych określonych przez gestorów mediów.

Rozdział 9
Ustalenie stawek procentowych dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu, zgodnie z art.15, ust.2, pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 29

1. Ustala się następujące stawki procentowe dla nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego planem :
   1) dla nowych terenów usługowych w obszarach terenów oznaczonych symbolami:
      - w jednostce C: **1U; 1RU; 2RU;** w jednostce A: **1PU; 2PU; 1UP,U; 2UP,U; 2U- 4U; 3UP;** w jednostce B: **PU; UPS,UPT;** w jednostce D: **1UI; 2UI**; w jednostce E: **1U; UPZ,UPS,UPT; UPS,UPT;** w jednostce F: **1U; 2U; 2KSs; 1UI; 2UI; 3UI; 4UI;** w jednostce G: **1U; UPS** - stawka procentowa wynosi 30% (trzydzieści procent),
   2) dla nowych terenów mieszkaniowych w obszarach terenów oznaczonych symbolami:
      - w jednostce A: **1U,MN; 3MNU; 4MNU; 6MNU - 10MNU; 13MNU; 16MNU;** w jednostce B: **1MNU - 4MNU; U,MN;** w jednostce C: **1MNU; 3MNU - 5MNU; 8MNU; 10MNU; 12MNU- 17MNU; 19MNU;** w jednostce D: **1MNU - 10MNU; 12MNU; 14MNU; 15MNU;** w jednostce E: **1MP; 2MP; 4MP; 4MNU - 6MNU; U,MN;** w jednostce F: **1U,MN; 2U,MN; 1RM; 2RM; 1MNU - 10MNU; 11MNU - 13MNU;** w jednostce G: **2RM; 1U,MN; 4U,MN; 1MNU - 12MNU; 14MNU; 15MNU; 17MNU; 18MNU** - stawka procentowa wynosi 20% (dwadzieścia procent),
   3) dla pozostałych terenów - stawka procentowa wynosi 0% (zero procent).

2. Ustalenie o którym mowa w pkt. 1) oznacza że Wójt Gminy Kobiór będzie pobierał jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 10
Ustalenia końcowe

§ 30

1. W związku z paragrafem 1 niniejszej uchwały zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III o pow. 7,40ha, została wyrażona decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GTZ.tr.057-602-806/03 z dnia 19.02.2004r.

2. W związku z paragrafem 1 niniejszej uchwały zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IV o pow. 24,37ha, została wyrażona decyzją Wojewody Śląskiego znak: ŚR.VII.7/7711/374/03 z dnia 18 grudnia 2003r.

3. W związku z paragrafem 1 niniejszej uchwały Rada Gminy wyraża zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze następujących gruntów rolnych pochodzenia mineralnego :
   - gruntów rolnych klasy III, których zwarty obszar nie przekracza 0,5 ha o łącznej pow. 0,30ha,
   - gruntów rolnych klasy IV, których zwarty obszar nie przekracza 1,0ha o łącznej pow. 15,74ha
   - gruntów rolnych klasy V o pow. 23,77ha,
   - gruntów rolnych klasy VI o pow. 0,32ha,

   w oparciu o dokumentację wniosku rolnego.

§ 31

1. Dla obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia:
   - w zmianie fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kobiór zatwierdzonej Uchwałą Rady Gminy Kobiór Nr XXXIV/1/123/97 z dnia 4 lipca 1997r. (Dz. Urz. Woj.Katowickiego, Nr 26, poz. 194 z 16.09.1997r.)

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej Gminy Kobiór.

§ 32

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobiór.

§ 33

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

ZAŁĄCZNIK - WYKAZ OBIEKTÓW CHRONIONYCH

WYKAZ OBIEKTÓW CHRONIONYCH

TABELA NR 1

Lp.	Obiekt	charakterystyka	lokalizacja
1	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, z dachem dwuspadowym (w dachu na osi mansarda szczytowa).	ul.Bartnicza 1
2	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, z dachem dwuspadowym (w dachu na osi mansarda szczytowa).	ul.Bartnicza 6
3	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym. Na osi środkowej wysunięty ryzalit zwieńczony w dachu szczytem.	ul.Bartnicza 8
4	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym (w dachu na osi mansarda szczytowa z dwoma oknami).	ul.Bartnicza 9
5	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym, w osi budynku pseudoryzalit akcentowany przez mansardę szczytową.	ul.Bartnicza 14
6	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym, w osi budynku pseudoryzalit akcentowany przez mansardę szczytową.	ul.Bartnicza 20
7	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym, w osi budynku pseudoryzalit akcentowany przez mansardę szczytową.	ul.Bartnicza 24
8	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym (w dachu na osi mansarda szczytowa).	ul.Bartnicza 28
9	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym. I połowa XX wieku.	ul.Błękitna 31
10	budynek mieszkalno-usługowy	jednokondygnacyjny i dwukondygnacyjny, na planie litery „T”, dach wielospadowy.	ul. Centralna 2
11	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, dach dwuspadowy z naczółkami i lukarnami. 1910r.	ul. Centralna 4
12	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym.	ul. Centralna 25
13	budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym (w dachu na osi mansarda szczytowa). Stodoła drewniana na podmurówce, prostokątna z dachem dwuspadowym.	ul. Centralna 48
14	dawna gajówka, obecnie - budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza	drewniany, jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie litery „T”, dach dwuspadowy. Stodoła prostokątna, drewniana.	ul. Centralna 151
15	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, na planie prostokąta, dach dwuspadowy z naczółkami.	ul.Jasna 8
16	budynek administracyjno-biurowy - Urząd Gminy	trójkondygnacyjny, na planie nieregularnego czworoboku,z użytkowym poddaszem, dach płaski, narożnik budynku ścięty podkreślony w strefie dachu attyką z zegarem i herbem. Około 1930r.	ul. Kobiórska 5
17	budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza dawna leśniczówka	jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, na planie prostokąta, dach dwuspadowy. Budynek gospodarczy prostokątny, parterowy z poddaszem, dach dwuspadowy.	ul. Kobiórska 75 (ul.Przelotowa)
18	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym	ul. Leśników 1

19	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym.	ul. Leśników 3
20	budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza (stodoła)	jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie prostokąta, dach dwuspadowy. Data na elewacji - 1855r. Stodoła na planie prostokąta, murowana z cegły, częściowo tynkowana, dach dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną.	ul. Leśników 8 (numer na mapie)
21	budynek biurowo-administracyjny + zabudowa gospodarcza Nadleśnictwa Kobiór	jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie prostokąta, dach dwuspadowy z mansardami. Zabudowa gospodarcza – boczny: parterowy, dach dwuspadowy; tylny: jednokondygnacyjny, z użytkowym poddaszem; stodoła drewniana,na planie prostokąta, dach czterospadowy.	ul. Leśników 9 (numer na mapie, adres pocztowy – Leśników 3)
22	budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza	dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym z mansardami; stodoła drewniana, na planie prostokąta, dach dwuspadowy.	ul. Leśników 11
23	budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza	dwu i pół kondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie prostokata, dach pulpitowy dwuspadowy; zabudowa gospodarcza-budynek parterowy na planie wydłużonego prostokąta z wysokim dachem dwuspadowym.	ul.Leśników 24
24	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym, w dachu na osi mansarda szczytowa.	ul. Łukowa 22
25	budynek mieszkalny + warsztat	jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie prostokąta, dach dwuspadowy, w dachu na osi mansarda.	ul. Łukowa 77
26	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym.	ul.Olszewskiego 9,11
27	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie prostokąta, dach dwuspadowy, w osi budynku pseudoryzalit akcentowany przez mansardę szczytową.	ul.Olszewskiego 21
28	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym.	ul.Olszewskiego 27
29	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym.	ul.Olszewskiego 38
30	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym. W dachu na osi mansarda szczytowa.	ul.Olszewskiego 40
31	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym.	ul.Olszewskiego 60
32	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym, dobudówka wejściowa z dachem płaskim.	ul.Ołtuszewskiego 60
33	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym. Na osi budynku wysunięty ryzalit zwieńczony w dachu szczytem.	ul.Ołtuszewskiego 67
34	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym. W dachu na osi mansarda.	ul.Ołtuszewskiego 77
35	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym.	ul.Ołtuszewskiego 97
36	budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym, w dachu na osi mansarda z dwoma oknami; zabudowa gospodarcza jednokondygnacyjna z wysokim dachem dwuspadowym.	ul.Ołtuszewskiego 115
37	budynek mieszkalny	dwukondygnacyjny, na planie prostokąta, dach mansardowy z trzema lukarnami. 1920-1930r.	ul.Orla 4

38	Leśniczówka - budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym, w dachu na osi mansarda z dwoma oknami. Zespół składa się jeszcze z: stodoły i chlewa.	ul.Promnicka 55
39	dom mieszkalny + przedszkole dawna szkoła	dwukondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem użytkowym, na planie litery „L”, dachy dwupołaciowe z wolimi oczkami. Data nad wejściem - 1906r.	ul.Rodzinna 1
40	kościół pw Wniebowzięcia NMPanny	kościół neogotycki, na planie prostokąta z wieżą (zegar) i krótkim prezbiterium, murowany z cegły, Projekt Józef Erbst, 1912r.	ul.Rodzinna 9
41	dom parafialny	dwukondygnacyjny, na planie kwadratu, dach wielopołaciowy z mansardami. Projekt Józef Erbst, lata 1912-1914	ul.Rodzinna 11
42	budynek mieszkalno-usługowy	dwukondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie litery „L”, dachy dwuspadowe z centralną lukarną. Lata 1910-1920	ul.Rodzinna 37-39
43	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie prostokąta, dach dwuspadowy.	ul.Rodzinna 60
44	budynek mieszkalny wielorodzinny dawna szkoła	dwukondygnacyjny, na planie prostokąta, dach dwuspadowy.	ul.Rodzinna 97
45	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym.	ul.Rodzinna 169
46	budynek mieszkalny	dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, na planie prostokąta, dach dwuspadowy.	ul.Tuwima 4
47	budynek mieszkalny	dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, na planie prostokąta, dach dwuspadowy.	ul.Tuwima10,12
48	budynek mieszkalny	dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, na planie prostokąta, dach dwuspadowy.	ul.Tuwima 30
49	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie prostokąta, dach dwuspadowy.	ul.Wróblewskiego 51
50	budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza	jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie prostokąta, dach dwuspadowy; stodoła ceglano drewniana, prostokątna, dach dwuspadowy.	ul.Wróblewskiego 86
51	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym. W dachu na osi mansarda szczytowa.	ul.Wróblewskiego 103
52	budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza	dwukondygnacyjny, na planie prostokąta, dach płaski, pulpitowy; budynek gospodarczy na planie wydłużonego prostokąta, jednokondygnacyjny z wysokim dachem dwuspadowym.	ul.Wróblewskiego 149
53	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym.	ul.Wróblewskiego 169
54	budynek mieszk. + zabudowa gospodarcza dawna leśniczówka	drewniany, dwukondygnacyjny, na planie krzyża, dach wielopołaciowy; stodoła drewniana, prostokątna, na podmurówce, dach dwuspadowy.	ul.Zmienna 36-38
55	budynek mieszkalno - gospodarczy	dwusegmentowy, na planie prostokąta, część wyższa dwukondygnacyjna, mieszkalna, niższa-gospodarcza, dachy dwuspadowe, pulpitowe. 1890r.	ul. Żelazna 1a
56	budynek mieszkalny	półtorakondygnacyjny ,na planie prostokąta, dach pulpitowy, dwuspadowy. 1906r.	ul. Żelazna 2
57	Dworzec kolejowy	dwukondygnacyjny, na planie kwadratu, z boczną parterową dobudówką, dach dwuspadowy. 1906r.	ul. Żelazna 3

58	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, w części z użytkowym poddaszem, na planie prostokąta, dachy dwuspadowe. 1906r.	ul. Żelazna 4
59	budynek mieszkalny	trójkondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, na planie prostokąta, dach dwuspadowy, naczółkowy. 1906r.	ul. Żelazna 5

WYKAZ OBIEKTÓW CHRONIONYCH

KRZYŻE I KAPLICZKI, POMNIKI PAMIĘCI - TABELA NR 2

Lp.	Obiekt	charakterystyka	lokalizacja
1	krzyż przydrożny	wolnostojący krzyż kamienny z 1890r.	ul.Rodzinna
2	kapliczka drewniana na drzewie	kapliczka drewniana, skrzynkowa zwieńczona dwuspadowym daszkiem, zawieszona na drzewie.	ul.Leśników
3	kapliczka św. Jana Nepomucena	kapliczka drewniana, skrzynkowa zwieńczona dwuspadowym daszkiem, zawieszona na słupie. We wnętrzu rzeźba drewniana, polichromowana św. Jana Nepomucena.	ul.Ołtuszewskiego 115
4	krzyż przydrożny	wolnostojący krzyż kamienny, kapliczkowy z 1887r.	ul.Przelotowa przy budynku przedszkola
5	pomnik pamięci	miejsce pamięci narodowej	ul.Leśników