Uchwała nr XXXVII/250/10
Rady Gminy Kobiór

z dnia 27 maja 2010r.

w sprawie zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobiór

Na podstawie art.18 ust 2 pkt.5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późn. zmianami), art. 3 ust.1, art. 20 ust.1, art.27 i art. 29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80,poz.717 z późn. zmianami), po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobiór - II Edycja", przyjętego uchwałą nr XXI/133/08 Rady Gminy Kobiór z 16 września 2008r.

Rada Gminy
uchwala:

ZMIANĘ FRAGMENTÓW
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIÓR

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Zmiana fragmentów planu, zwana dalej planem, zgodnie z Uchwałą Nr XXVI/182/09 Rady Gminy Kobiór z dnia 26 marca 2009r., obejmuje 18 terenów zmiany, zlokalizowanych w obszarze polany śródleśnej, o łącznej powierzchni około 10 ha.

§ 2

1. Ustalenia planu zawarte są w formie:
   1) Tekstowej – niniejszej uchwały określającej ustalenia dla obszaru objętego planem.
   2) Graficznej – rysunków zmiany planu: nr 1 – nr 18, na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będących załącznikami: nr 1 – nr 18 do niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
   1) Załącznik nr 19 – wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobiór" ,
   2) Załącznik nr 20 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobiór o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu,
   3) Załącznik nr 21 – Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobiór o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Na rysunkach zmiany planu, o których mowa w ust.1 pkt 2 :
   1) Obowiązują oznaczenia graficzne ustaleń planu:
      a) granica zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
      b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
      c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
      d) symbole literowe identyfikujące tereny o określonym przeznaczeniu, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których ustalenia określa niniejsza uchwała,
      e) miejsce włączenia do istniejącego układu komunikacyjnego,
   2) Obowiązują oznaczenia graficzne, przyjęte na podstawie ustaleń przepisów odrębnych:
      a) granicy administracyjnej gminy,
      b) granicy terenów zamkniętych,
      c) strefy od kolei,
   3) Występują informacyjne oznaczenia graficzne, nie stanowiące ustaleń planu:

a) granica zasięgu powodzi z 1997r.,
b) zasięg linii rozgraniczających dróg ustalonych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobiór (uchwała nr XVIII/2/78/04 Rady Gminy Kobiór z dnia 8 lipca 2004r.),
c) strefa techniczna wodociągów magistralnych,
d) strefa techniczna elektroenergetycznych linii napowietrznych,
e) granice i numery działek,
f) istniejące i projektowane trasy sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
g) ścieżki pieszo-rowerowe.

§ 3

Ustalenia planu określają:
1) Ustalenia ogólne – w rozdziale nr 1,
2) Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – w rozdziale 2,
3) Ustalenia końcowe – w rozdziale 3.

§ 4

Na obszarze objętym planem nie występują przesłanki do określania:
1) Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
2) Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
3) Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
4) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :
   1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
   2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, inne niż podstawowe, które go uzupełnia,
   3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, w tym również w kierunku linii rozgraniczającej ulicy. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego; nie dotyczy to również linii przesyłowych i sieci uzbrojenia terenu, schodów i pochylni dla niepełnosprawnych,
   4) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i ustaleń niniejszej uchwały,
   5) usługi użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć usługi administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu (o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m^2), gastronomii, turystyki w tym hoteli, sportu, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz inne usługi ogólnodostępne przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji,
   6) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad te płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

7) poziomie terenu – należy przez to rozumieć przyjętą w projekcie rzędną terenu w danym miejscu działki budowlanej,
8) lokalnej tradycji budowlanej – należy przez to rozumieć formowanie budynków jako prostych z umiarową bryłą z dachami skośnymi, dwuspadowymi o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych lub wielospadowymi o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, z dopuszczeniem naczółków i lukarn, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do ulicy, 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,
9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne) urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i podczyszczania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także przewody i urządzenia służące zaspakajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości,
10) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć obiekt reklamowy (w tym wolnostojący) o powierzchni tablicy reklamowej przekraczającej wymiary 6,00m^2 lub wysokości większej niż 5,00m,
11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z ich aktami wykonawczymi.
12) nieuciążliwych usługach – należy przez to rozumieć taki sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, aby ewentualna uciążliwość ograniczała się do granicy działki budowlanej na której działalność ta jest prowadzona. W zakresie przeznaczenia należy rozumieć te usługi jak usługi użyteczności publicznej o których mowa w pkt 5).

2. Pozostałe określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 6

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

1) Ustala się szczególne standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w obszarach terenów zmiany nr 1 i nr 2, położonych w centralnej części gminy i w sąsiedztwie chronionej historycznej zabudowy oraz w obszarze terenu zmiany nr 14, gdzie ustala się realizację budynku użyteczności publicznej z zakresu administracji publicznej, w celu uzyskania wysokich standardów w zakresie architektury obiektów.
2) Zasady rozmieszczania reklam:
   a) Zakazuje się wszelkich reklam wolnostojących oraz reklam wielkoformatowych na budynkach.
   b) Dla budynków użyteczności publicznej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych ustala się następujące zasady lokalizacji reklam innych niż wielkoformatowe:
      - dopuszcza się reklamy wyłącznie związane z działalnością prowadzoną w budynkach,
      - na budynku mieszkalnym jednorodzinnym powierzchnia reklamy nie może być większa niż 1,00m^2.
   c) Montaż reklam na elewacjach - tylko na płaskich powierzchniach pozbawionych okien i detali architektonicznych takich jak: gzymsy, płyciny i ryzality . Wielkość, kształt, kolorystyka i lokalizacja reklamy na elewacji musi być dostosowana i wkomponowana w jej architektoniczny wystrój: podziały, detale.
   d) Zakazuje się reklam na dachach budynków.

§ 7

Standardy kształtowania zabudowy na obszarze objętym planem :

1) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w zakresie kształtowania geometrii i pokrycia dachu, elewacji:
   a) nakaz dachu dwuspadowego o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych lub wielospadowego o nachyleniu połaci $30^O – 45^O$, wyjątek stanowią:

- wszystkie budynki na terenach: 1UMN/1, 1U/2, gdzie ustala się kąt nachylenia połaci dachowych $20^{O} – 45^{O}$,
- obiekty produkcyjne, składy i magazyny na terenach 1PU/13, 2PU/13 oraz zabudowa gospodarstwa ogrodniczego na terenie 1RU/1, gdzie dopuszcza się kształt dachu jako dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachu o nachyleniu $15^{O} – 45^{O}$ lub płaski o nachyleniu do 5^{O}
- zabudowa luki budowlanej w sąsiedztwie obiektów o dachach płaskich lub prawie płaskich – wyjątek nie dotyczy terenów 1UMN/1, 1U/2,
- obiekty dobudowywane do budynków mogą posiadać dach jednospadowy, lecz o tym samym nachyleniu połaci i przekryciu jak główne połacie dachowe budynku do którego są dobudowywane,

b) nakaz pokrycia dachów innych niż płaskie – dachówką ceramiczną z dopuszczeniem innych materiałów i elementów o fakturze dachówek, wyjątek stanowią szklarnie gospodarstwa ogrodniczego na terenie 1RU/1 oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny na terenach 1PU/13 i 2PU/13,

c) na wszystkich terenach MN i MNU, UMN - forma architektoniczna oraz geometria dachu, kolorystyka, użyte materiały elewacyjne nowych i przebudowywanych obiektów gospodarczych i garaży (maksymalnie dwustanowiskowych) winna być dostosowana do budynku przeznaczenia podstawowego na działce,

d) zakaz stosowania jako materiałów elewacyjnych listew plastikowych, sidingu oraz blach, wyjątek stanowią obiekty produkcyjne, składy i magazyny na terenach: 1PU/13, 2PU/13, gdzie dopuszcza się rozwiązania systemowe,

e) zakaz realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,10m licząc od poziomu rzędnej terenu ustalonej w metrach nad poziomem morza.

2) Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy w zakresie wysokości budynków:

a) na terenach: 1RU/1, 1UMN/1, 1U/2
   - wysokość budynków nie może przekraczać 6,00m,

   przy czym: z uwagi na sąsiedztwo zabudowy historycznej zlokalizowanej poza obszarem planu zakazuje się nadsypywania terenu. Rzędna terenu od której liczona jest wysokość budynku winna być na poziomie istniejącego terenu w dniu uchwalenia planu i być wartością ustaloną w metrach nad poziomem morza,

b) na terenach :1MNU/1, 2MNU/1, 1MNU/3, 1MN/4, 1MNU/6, 1MNU/7, 1MNU/8, 1MNU/9, 1MN/10, 1MNU-3MNU/11, 1MN/12, 1MNU/15, 1MNU-2MNU/16, 1MNU/17, 1MNU/18
   - wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, użyteczności publicznej nie może przekraczać 10,00m,
   - wysokość pozostałych nie może przekraczać 4,50m,

c) na terenach : 1UAL/14, 1PU/13, 2PU/13, 1U/13
   - wysokość budynków produkcyjnych, składów, magazynów, użyteczności publicznej nie może przekraczać 12,50m,
   - wysokość pozostałych nie może przekraczać 6,00m.

3) W zakresie sytuowania budynków w granicach działek budowlanych: ustala się postępowanie zgodne z zasadami określonymi w przepisach prawa budowlanego, dopuszcza się sytuowanie w granicy działki budowlanej - z wyłączeniem granicy z działkami pod drogi publiczne, wewnętrzne, tereny zalewowe - budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, garaży i budynków gospodarczych.

4) Ustala się następujące zasady kształtowania istniejącej zabudowy:

a) Możliwość rozbudowy, nadbudowy i odbudowy z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie. Dopuszcza się roboty budowlane związane z utrzymaniem budynków w należytym stanie technicznym, dla których możliwe jest zachowanie dotychczasowych parametrów budynku oraz geometrii dachu.

b) Możliwość prowadzenia robót budowlanych dla obiektów zlokalizowanych w granicy działki budowlanej, z zachowaniem standardów określonych w niniejszym paragrafie.

c) Możliwość nadbudowy o poddasze użytkowe istniejących dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu wg standardów określonych w

niniejszym paragrafie, dopuszcza się przy tym nieznaczne zwiększenie standardu wysokości lecz nie więcej niż o 1,50m.

d) Możliwość nadbudowy o poddasze użytkowe istniejących jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu wg standardów określonych w niniejszym paragrafie.

5) Ustala się następujące zasady kształtowania ogrodzeń, od strony placów i dróg publicznych:
   a) Stosowanie ogrodzeń ażurowych co oznacza zakaz: realizacji ogrodzeń z muru pełnego, ogrodzeń pełnych z blachy, ogrodzeń ażurowych z betonu.
   b) Wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,50m.

§ 8

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wyjątek stanowią:
   a) inwestycje celu publicznego z zakresu: dróg publicznych, kolejnictwa, infrastruktury technicznej, bezpieczeństwa przeciwpowodziowego,
   b) przedsięwzięcia potencjalnie mogące oddziaływać na środowisko dopuszczone w terenach: 1PU/13, 2PU/13 na obszarze terenu zmiany nr 13,
2) Ustala się zakaz realizacji usług stwarzających uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości związane z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego.
3) W celu zachowania przyrodniczo cennych elementów środowiska, obejmuje się ochroną:
   a) i ustala się jego zachowanie - szpaler drzew różnych gatunków, głównie dębów, część tzw. „Retweig”-u wzdłuż ul.Żelaznej, wskazany na rysunku zmiany planu nr 13,
   b) dolinę Korzeńca i jego dopływów przed wszelkimi formami degradacji, poprzez zakaz na całym terenie 1RZ/12 oraz do nieprzekraczalnych linii zabudowy w terenach: 1MNU/8, 1MNU/9, 1MNU/11, 1MN/12: zabudowy, dokonywania zmian ukształtowania terenu, przekształcania i zasypywania,
   c) tereny lasów występujące w obszarze planu. Lasy na terenach o symbolach: 1ZL/13 – 4ZL/13 są lasami ochronnymi. Ustala się prowadzenia gospodarki leśnej z uwzględnieniem statusu ochronnego lasu, zgodnie ze szczegółowymi zasadami określonymi w ustawie z dnia 28 września 1991r. o lasach.
   d) przestrzeń ekotonową terenów na styku zabudowy z lasami do nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenach: 1MNU/7,1MNU/17, co oznacza wymóg zagospodarowania terenów w formach biologicznych, zielenią ,
   e) pozostały, niewymieniony w lit.a starodrzew. Ustala się zakaz jego usuwania istniejącego drzewostanu za wyjątkiem prac modernizacyjnych i remontowych; przy realizacji obiektów budowlanych nakaz postępowania z istniejącym drzewostanem zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.
4) Ustala się zagospodarowanie terenów działek budowlanych w ramach określonej dla poszczególnych terenów minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – zróżnicowaną zielenią dostosowaną do warunków siedliskowych z uwzględnieniem rodzimych gatunków drzew i krzewów, szczególnie dotyczy to przestrzeni ekotonowej, gdzie winno się zapobiegać przekształcaniu zbiorowisk leśnych.
5) W zakresie ochrony wód podziemnych, ustala się :
   a) ze względu na położenie znacznej części obszaru planu, za wyjątkiem terenów zmian: 5,6,7,8,9,10,11,12,16,18, w zasięgu czwartorzędowego głównego użytkowego poziomu wodonośnego (GUPW) – zakaz zagospodarowania i użytkowania obszaru w sposób stwarzający zagrożenia dla czwartorzędowego głównego poziomu wodonośnego,
   b) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub ziemi o parametrach niezgodnych z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.
   c) ustala się obowiązek stosowania urządzeń podczyszczających przy ujmowaniu wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnej terenów produkcyjnych, składowych, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,10 ha, przed odprowadzeniem ich do środowiska,
   d) w obszarach terenów zmian nr 2, 8, 9 – ze względu na wysoki stopień zagrożenia wód podziemnych oraz położenie obszarów zmian w zasięgu doliny Korzeńca – ustala się nakaz podłączenia do kanalizacji gminnej.

6) W zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się obowiązek ochrony gleby w trakcie prac budowlanych przed degradacją lub zanieczyszczeniem.
7) W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, przy czym:
   a) dla terenów 1MN/4, 1MN/10, 1MN/12 obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) dla terenów:1MNU/1, 2MNU/1, 1UMN/1, 1MNU/3, 1MNU/6, 1MNU/7, 1MNU/8, 1MNU/9, 1MNU-3MNU/11, 1MNU/15, 1MNU-2MNU/16, 1MNU/17, 1MNU/18 obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
8) W zakresie ochrony powietrza ustala się nakaz stosowania niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła.
9) Postępowanie z odpadami zgodnie z planami gospodarki odpadami w gminie oraz przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach.
10) Ustala się zakaz lokalizowania punktów usługowych i zakładów unieszkodliwiania, odzysku i zbierania odpadów.

§ 9

Granice i sposoby zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:
1) Brak podstaw do wskazania obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszarów potencjalnego zagrożenia powodzią. W celu wykluczenia zagrożenia powodziowego ustalono w planie dla terenów w obszarze doliny rzeki Korzeniec i jej dopływów, zakazy o których mowa w paragrafie 8 pkt 3 lit.b.
2) Jako informację na rysunkach zmiany planu nr 8, 9, 10, 11, 12, wskazano linię zalewu z powodzi, która miała miejsce w 1997r.

§ 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
1) Dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości.
2) Dla nowo wydzielonych działek, ustala się następujące zasady:
   a) minimalna wielkość powierzchni działki w terenie 1MN/12 i we wszystkich terenach MNU: 700 m^2
   b) minimalna wielkość powierzchni działki w terenach 1MN/4, 1MN/10: 1000m^2 ,
   c) minimalna wielkość powierzchni działki w terenach 1RU/1, 1UMN/1, 1U/2, 1PU/13, 2PU/13, 1U/13, 1UAL/14: 2000 m^2 ,
   d) dopuszcza się 10% tolerancję od wymienionych w lit.a,b,c parametrów minimalnych wielkości powierzchni działek,
   e) ustala się układ granic pod kątem prostym w stosunku do pasa drogowego, dopuszczając zmianę tego usytuowania w przypadku istniejącego zagospodarowania lub ukształtowania terenu, które taki układ wyklucza,
   f) minimalna szerokość działki 18,00m.
3) Dopuszcza się wydzielanie działek nie spełniających parametrów, o których mowa w pkt 2, wyłącznie: w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiadujących, regulacji granic działki, w celu wydzielenia niezależnych nieruchomości pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej.
4) Ustala się zalecenie, w przypadku gdy w wyniku podziału powstanie działka zabudowana budynkiem, aby spełniała po wydzieleniu, ustalone w planie standardy zagospodarowania takie jak: stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, dla terenu w liniach rozgraniczających, w obrębie którego jest ona położona.
5) Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11

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

1) W obszarze strefy od kolei ustala się nakaz uwzględniania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie kolei zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej.
2) W obszarze stref technicznych i kontrolowanych ustala się nakaz uwzględniania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci:
   a) dla sieci wodociągowych magistralnych zgodnie z ustaleniami w paragrafie 13 pkt 2 niniejszej uchwały,
   b) dla sieci elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska i norm branżowych,
   c) dla sieci gazowych zgodnie z wymaganiami przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
3) Ustala się zakaz:
   a) lokalizacji stacji paliw,
   b) realizacji wież i masztów wolno stojących realizowanych jako konstrukcje wsporcze pod urządzenia i anteny radiokomunikacyjne. Dopuszcza się realizację stacji bazowych telefonii komórkowej na zasadach określonych w § 13 pkt 8,
   c) zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 1000m^2, wyjątek stanowią obiekty handlu hurtowego na terenach 1PU/13 i 2PU/13.

§ 12

1. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**:
   1) Obszar planu obsługiwany jest z układu istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, zlokalizowanych w i poza obszarem planu, przy czym ogranicza się zjazdy z drogi wojewódzkiej i z dróg powiatowych.
   2) Dla obszaru terenu zmiany planu nr 1 ustala się obsługę komunikacyjną z układu dróg lokalnych, z wykluczeniem ul.Przelotowej drogi powiatowej nr 4146S.
   3) Dla obszaru terenu zmiany planu nr 2 ustala się obsługę komunikacyjną poprzez miejsce włączenia wskazane na rysunku zmiany planu, pojedynczy wjazd o szerokości nie większej niż szerokość ul.Rodzinnej drogi powiatowej nr 4147S, oznaczonej symbolem 1KDZ/2. Wyklucza się zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 928 oraz skrzyżowania typu rondo 1KDU/2.
   4) Dla obszaru terenu zmiany nr 13 ustala się realizację drogi kolejowej, bocznicy w terenach: 1KKD/13-3KKD/13.
2. Ustala się realizację ciągów pieszo-rowerowych związanych z rekreacją i wypoczynkiem, których przebieg wskazano informacyjnie na rysunkach zmiany planu nr 1, 2, 13.
3. Ustala się warunek bilansowania potrzeb parkingowych wg wskaźników:
   1) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: min. 2 miejsca postojowe – parkingowe lub garażowe łącznie na 1 działkę budowlaną, w przypadku prowadzenia działalności usługowej, dodatkowo min. 2 miejsca postojowe.
   2) Dla usług użyteczności publicznej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, ośrodka produkcji gospodarki ogrodniczej: min. 3 miejsca postojowe na 100m^2 powierzchni użytkowej + 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

§ 13

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
1) Zasady ogólne:
   a) ustala się prowadzenie nowo budowanych sieci, w miarę możliwości w obrębie linii rozgraniczających dróg,
   b) dopuszcza się :
      - korekty średnic i zmianę przebiegu sieci, likwidację sieci i urządzeń, zmiany lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu,
      - skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w celu poprawienia możliwości zagospodarowania działek budowlanych.

2) Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) obsługę z istniejących sieci,
   b) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę na cele bytowo komunalne oraz na potrzeby zabezpieczenia przeciw pożarowego (urządzeń hydrantowych) dla terenów wyznaczonych w planie,
   c) dla istniejących wodociągów magistralnych o średnicy 1600mm i 1400mm ustala się zachowanie ograniczeń: zakaz zabudowy, sadzenia drzew i krzewów, nakaz realizacji ogrodzeń, dróg i miejsc parkingowych z materiałów rozbieralnych, w zagospodarowaniu i zabudowie terenów przyległych w ramach stref technicznych wskazanych informacyjnie na rysunku zmiany planu nr 7:
      - dla 1600mm, 1400mm: 10,00m od osi sieci.

3) Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzenia ścieków:
   a) odprowadzenie ścieków docelowo w systemie rozdzielczym, do kolektora ogólnogminnej kanalizacji sanitarnej,
   b) do czasu realizacji kanalizacji gminnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w obrębie działki, za pomocą:
      - wybieralnych zbiorników bezodpływowych, z wyjątkiem terenów zmiany nr 2,8,9, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8 pkt 5, lit. d,
      - indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków dla jednego lub kilku budynków, dopuszczonych wyłącznie na terenach zmiany nr 7 i 11, z uwagi na realizowany system kanalizacji ogólnogminnej,
   c) po wykonaniu kanalizacji gminnej obowiązuje nakaz podłączenia się do systemu .

4) Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
   a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych docelowo gminnym systemem kanalizacji deszczowej,
   b) do czasu realizacji systemu gminnego, dopuszcza się lokalne systemy odwodnień powierzchniowych z rozsączeniem wody w gruntach przepuszczalnych w ramach nieruchomości gruntowej lub na przylegających terenach otwartych, pod warunkiem, że nie spowoduje to szkodliwej zmiany stanu wody na gruncie sąsiednim,
   c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych, powstających na terenach 1RU/1, 1U/2, 1PU/13, 2PU/13, 1U/13, 1UAL/14 obowiązkowo z zastosowaniem urządzeń podczyszczających (separatory, piaskowniki) przed wprowadzeniem ich do odbiornika,
   d) ustala się obowiązek stosowania urządzeń podczyszczających przy ujmowaniu wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnej terenów produkcyjnych, składowych, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,10 ha, gwarantujących dopuszczenie w wodach opadowych zawartości zawiesin ogólnych i substancji ropopochodnych w dostosowaniu do obowiązujących przepisów w tym zakresie.

5) Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
   a) poprzez zastosowanie indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o istniejącą sieć gazową lub inne proekologiczne technologie, cechujące się wysoką sprawnością energetyczną.

6) Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:
   a) dostawa gazu z istniejących gazociągów.

7) Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) dostawę mocy i energii elektrycznej w oparciu o istniejący układ sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
   b) obsługę odbiorców poprzez sieci niskiego i średniego napięcia kablowe podziemne z dopuszczeniem napowietrznych, wyjątek stanowią tereny: 1UMN/1, 1RU/1, 1U/2, 1MNU/11-3MNU/13 i 1UAL/14 w obszarach zmiany planu nr 1, 2, 11 i 14,
   c) obowiązuje przestrzeganie ograniczeń w użytkowaniu terenów przyległych do linii w ramach stref technicznych:
      - dla napowietrznych średniego napięcia 15kV : strefy o szerokości 16,00m (2 x 8,00m od osi linii), wskazane informacyjnie na rysunkach zmiany planu,
      - dla napowietrznych niskiego napięcia: strefy o szerokości 4,00m (2 x 2,00m od osi linii),
   d) w zakresie stacji transformatorowych:

- dopuszcza się istniejące, słupowe stacje trafo z możliwością rozbudowy i przebudowy,
- dopuszcza się realizację nowych stacji jako kontenerowych lub słupowych w terenach zmiany planu nr 3-13 i nr 15-18,
- w przypadku konieczności realizacji stacji w obszarach terenów 1UMN/1, 1RU/1, 1U/2, położonych w centralnej części gminy, w sąsiedztwie zabytkowej, historycznej zabudowy oraz w obszarze terenu 1UAL/14: zakazuje się realizacji stacji słupowych. Dopuszcza się stacje wbudowane w budynki użyteczności publicznej lub wolnostojące z zachowaniem standardów zabudowy określonych w § 7 dla powyższych terenów. Budynek stacji winien być dostosowany formą i kolorystyką do zabudowy usługowej na działce.

8) Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji i radiokomunikacji:
   a) ustala się prowadzenie linii teletechnicznych w kanalizacji teletechnicznej bądź w postaci kabli ziemnych z dopuszczeniem linii napowietrznych,
   b) dopuszcza się, realizację stacji bazowych telefonii komórkowej, wyłącznie na budynkach w terenach: 1PU/13, 2PU/13, 1UAL/14, w centralnej części dachu, przy czym wysokość konstrukcji wsporczej nie może przekroczyć 1/3 wysokości budynku; dodatkowo obowiązuje zakaz realizacji wolno stojących masztów zgodnie z ustaleniami, o których mowa w § 11 pkt 3.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 14

Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarze planu określa się w odniesieniu do działki budowlanej w obrębie terenu wyznaczonego na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem:
1) ustaleń zawartych w niniejszej uchwale, o której mowa w § 2, ust. 1, pkt 1),
2) ustaleń rysunków planu, o których mowa w § 2, ust. 1, pkt 2).

§ 15

Obszar planu w terenie zmiany nr 1:
1) Dla terenów o symbolach: **1MNU/1 – 2MNU/1 o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   a) budynki gospodarcze, garaże i parkingi,
   b) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
   c) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.
2) Dla terenów, o których mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:
   a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z wykluczeniem szeregowej i grupowej,
   b) odnośnie prowadzenia działalności usługowej na działce – ustala się lokalizację: usług użyteczności publicznej i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane; samodzielnych obiektów usługowych na działkach budowlanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego,
   c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
   d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy - w przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi publicznej obowiązują w tym zakresie minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni, określone w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
   f) przestrzegania ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
   g) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej, na zasadach określonych w § 12.

3) Dla terenu o symbolu **1UMN/1 o przeznaczeniu podstawowym: usługi użyteczności publicznej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   a) budynki gospodarcze, garaże i parkingi,
   b) obiekty małej architektury i zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
   c) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.
4) Dla terenu, o którym mowa w pkt 3, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:
   a) odnośnie zabudowy mieszkaniowej, ustala się: realizację na działce pojedynczego, wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego jako towarzyszącego przeznaczeniu usługowemu lub mieszkanie wbudowane w budynek użyteczności publicznej,
   b) wysoki standard rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, materiałowych i zagospodarowania terenu w formie jednorodnego zespołu zabudowy, z wykorzystywaniem charakterystycznych elementów i detali lokalnej tradycji budowlanej,
   c) wprowadzenie zieleni urządzonej o funkcji izolacyjno-ochronnej od strony ul.Przelotowej i dekoracyjnej poprawiającej warunki przewietrzania terenu,
   d) powierzchnia zabudowy nie większa niż 45% powierzchni działki budowlanej,
   e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 35% powierzchni działki budowlanej,
   f) nieprzekraczalna linia zabudowy wskazana na rysunku zmiany planu,
   g) z uwagi na ekspozycję zabudowy historycznej, położonej poza obszarem zmiany planu wprowadza się ograniczenia: lokalizacji zabudowy do północno-wschodniej części terenu oraz wysokości zabudowy do parametrów, o których mowa w § 7 pkt 2,
   h) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej – na zasadach określonych w § 12,
   i) realizacja funkcji mieszkaniowych oraz usług użyteczności publicznej wymagających ochrony przed hałasem wyłącznie z zastosowaniem środków technicznych zwiększających odporność i zmniejszających uciążliwość komunikacyjną do poziomu określonego w przepisach odrębnych, potwierdzonych indywidualnymi pomiarami hałasu w porze nocnej, z wyłączeniem ekranów akustycznych.
5) Dla terenu, o którym mowa w pkt 3, ustala się kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zakaz:
   a) realizacji budynków mieszkalnych w pierwszej linii zabudowy od strony ul.Przelotowej,
   b) zjazdów i wjazdów na ul.Przelotową, drogę powiatową nr 4146S. Obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z ustaleniami w § 12, ust.1 pkt 2.
6) Dla terenu o symbolu **1RU/1 o przeznaczeniu podstawowym: ośrodek produkcji gospodarki ogrodniczej**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   a) budynki zaplecza technicznego i administracyjnego,
   b) drogi wewnętrzne, garaże i parkingi,
   c) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
   d) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.
7) Dla terenu o którym mowa w pkt 6, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:
   a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25% powierzchni działki budowlanej,
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy wskazana na rysunku zmiany planu,
   d) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej – na zasadach określonych w § 12.
8) Dla terenu o którym mowa w pkt 6, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zakaz:
   a) zjazdów i wjazdów na ul.Przelotową drogę powiatową nr 4146S. Obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z ustaleniami w § 12, ust.1 pkt 2.

§ 16

Obszar planu w terenie zmiany nr 2:

1) Dla terenu o symbolu **1U/2 o przeznaczeniu podstawowym: usługi użyteczności publicznej**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   a) drogi wewnętrzne i parkingi,

b) obiekty małej architektury i zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
c) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.

2) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:
   a) wysoki standard rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, materiałowych i zagospodarowania terenu w formie jednorodnego zespołu zabudowy, z wykorzystywaniem charakterystycznych elementów i detali lokalnej tradycji budowlanej,
   b) wprowadzenie zieleni urządzonej o funkcji izolacyjno-ochronnej i dekoracyjnej poprawiającej warunki przewietrzania terenu,
   c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
   d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy wskazana na rysunku zmiany planu,
   f) z uwagi na ekspozycję zabudowy historycznej, położonej poza obszarem zmiany planu wprowadza się ograniczenia: lokalizacji zabudowy do wydzielonej części terenu oraz wysokości zabudowy do parametrów, o których mowa w § 7 pkt 2,
   g) obsługi komunikacyjnej terenu wyłącznie z ul.Rodzinnej 1KDZ/2, w miejscu włączenia, wskazanym na rysunku zmiany planu,
   h) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej – na zasadach określonych w § 12,
   i) realizacja usług użyteczności publicznej wymagających ochrony przed hałasem wyłącznie z zastosowaniem środków technicznych zwiększających odporność i zmniejszających uciążliwość komunikacyjną do poziomu określonego w przepisach odrębnych o hałasie potwierdzonych indywidualnymi pomiarami hałasu w porze nocnej, z wyłączeniem ekranów akustycznych.

3) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zakazy:
   a) prowadzenia działalności, stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami, które mogłyby być źródłem zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego – ze względu na wysokie zagrożenie czwartorzędowego Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych QII Rejonu Małej Wisły, obowiązują ustalenia w § 8 pkt 5,
   b) zjazdów i wjazdów na ul.Przelotową, drogę wojewódzką nr 928 oraz w strefę ronda 1KDU/2. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez miejsce włączenia wskazane na rysunku zmiany planu, zgodnie z ustaleniami w § 12, ust.1 pkt 3.

4) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zalecenia:
   a) z uwagi na położenie terenu w strefie doliny rzeki, gdzie głębokość zalegania pierwszego poziomu wodonośnego wynosi poniżej 1,00m, zaleca się niepodpiwniczanie budynków.

5) Dla terenu o symbolu **1KDU/2 o przeznaczeniu podstawowym: skrzyżowanie dróg publicznych w formie ronda**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   a) zieleń urządzona towarzysząca drogom publicznym,
   b) infrastruktura techniczna,

6) Dla terenu o którym mowa w pkt 5, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) ustala się wykorzystanie terenu pod obiekty budowlane związane z infrastrukturą drogową i techniczną.

7) Dla terenu o symbolu **1KDZ/2 o przeznaczeniu podstawowym: droga publiczna klasy zbiorczej,** ustala się:
   a) przeznaczenie dopuszczalne i zasady zagospodarowania w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych,
   b) jedną jezdnię i dwa pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających: Obszar planu obejmuje część drogi zgodnie z rysunkiem planu o szerokości w liniach rozgraniczających: 2,00 – 4,00m,
   c) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy zbiorczej, powiatowej.

§ 17

Obszar planu w terenie zmiany nr 3:

1) Dla terenu o symbolu **1MNU/3 o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   a) budynki gospodarcze, garaże i parkingi,
   b) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
   c) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.
2) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:
   a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z wykluczeniem szeregowej i grupowej,
   b) odnośnie prowadzenia działalności usługowej na działce – ustala się lokalizację: usług użyteczności publicznej i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane; samodzielnych obiektów usługowych na działkach budowlanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego,
   c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
   d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
   e) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej – na zasadach określonych w § 12.

§ 18

Obszar planu w terenie zmiany nr 4:
1) Dla terenu o symbolu **1MN/4 o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   a) budynki gospodarcze i garaże,
   b) drogi wewnętrzne i parkingi,
   c) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
   d) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.
2) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:
   a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, z wykluczeniem bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
   b) odnośnie prowadzenia działalności usługowej na działce – ustala się możliwość lokalizacji usług użyteczności publicznej wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane,
   c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
   d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
   e) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej – na zasadach określonych w § 12.

§ 19

Obszar planu w terenie zmiany nr 5:
1) Dla terenu o symbolu **1KDW/5 o przeznaczeniu podstawowym: droga wewnętrzna**, ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,00m z poszerzeniami w miejscu placyku manewrowego i włączenia do ul.Ołtuszewskiego zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
   b) droga publiczna o charakterze pieszo-jezdnym, bez segregacji ruchu kołowego i pieszego,
   c) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 20

Obszar planu w terenie zmiany nr 6:
1) Dla terenu o symbolu **1MNU/6 o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   a) budynki gospodarcze, garaże i parkingi,
   b) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,

c) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.

2) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:
   a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z wykluczeniem szeregowej i grupowej,
   b) odnośnie prowadzenia działalności usługowej na działce – ustala się lokalizację: usług użyteczności publicznej i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane; samodzielnych obiektów usługowych na działkach budowlanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego,
   c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
   d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
   e) przestrzegania ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
   f) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej – na zasadach określonych w § 12.

§ 21

Obszar planu w terenie zmiany nr 7:

1) Dla terenu o symbolu **1MNU/7 o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   a) budynki gospodarcze, garaże i parkingi,
   b) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
   c) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.
2) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:
   a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z wykluczeniem szeregowej i grupowej,
   b) odnośnie prowadzenia działalności usługowej na działce – ustala się lokalizację: usług użyteczności publicznej i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane; samodzielnych obiektów usługowych na działkach budowlanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego,
   c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
   d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie ze wskazaniem na rysunku zmiany planu,
   f) zachowania strefy ekotonowej od terenu lasu,
   g) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej – na zasadach określonych w § 12.
3) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zakazy:
   a) w strefie technicznej wodociągów magistralnych, wskazanej informacyjnie na rysunku zmiany planu – zabudowy, sadzenia drzew i krzewów; ogrodzenia, drogi, miejsca parkingowe winny być wykonane z materiałów rozbieralnych w celu zapewnienia dostępu do wodociągów w przypadku awarii lub konserwacji.

§ 22

Obszar planu w terenie zmiany nr 8:

1) Dla terenu o symbolu **1MNU/8 o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   a) budynki gospodarcze, garaże i parkingi,
   b) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
   c) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.
2) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:

a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z wykluczeniem szeregowej i grupowej,
b) odnośnie prowadzenia działalności usługowej na działce – ustala się lokalizację: usług użyteczności publicznej i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane; samodzielnych obiektów usługowych na działkach budowlanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego,
c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie ze wskazaniem na rysunku zmiany planu,
f) przestrzegania ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
g) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej – na zasadach określonych w § 12.

3) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zakazy:
a) prowadzenia działalności, stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami, które mogłyby być źródłem zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego – ze względu na wysokie zagrożenie czwartorzędowego Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych QII Rejonu Małej Wisły, obowiązują ustalenia w § 8 pkt 5.

4) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zalecenia:
a) z uwagi na położenie terenu w strefie doliny rzeki, gdzie głębokość zalegania pierwszego poziomu wodonośnego wynosi poniżej 1,00m, zaleca się niepodpiwniczanie budynków.

§ 23

Obszar planu w terenie zmiany nr 9:

1) dla terenu o symbolu **1MNU/9 o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
a) budynki gospodarcze, garaże i parkingi,
b) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
c) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.

2) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:
a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z wykluczeniem szeregowej i grupowej,
b) odnośnie prowadzenia działalności usługowej na działce – ustala się lokalizację: usług użyteczności publicznej i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane; samodzielnych obiektów usługowych na działkach budowlanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego,
c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie ze wskazaniem na rysunku zmiany planu,
f) przestrzegania ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
g) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej – na zasadach określonych w § 12.

3) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zakazy:
a) prowadzenia działalności, stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami, które mogłyby być źródłem zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego – ze względu na wysokie zagrożenie czwartorzędowego Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych QII Rejonu Małej Wisły, obowiązują ustalenia w § 8 pkt 5.

4) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zalecenia:
   a) z uwagi na położenie terenu w strefie doliny rzeki, gdzie głębokość zalegania pierwszego poziomu wodonośnego wynosi poniżej 1,00m, zaleca się niepodpiwniczanie budynków,
5) Dla terenu o symbolu **1KDZ/9 o przeznaczeniu podstawowym: droga publiczna klasy zbiorczej,** ustala się:
   a) przeznaczenie dopuszczalne i zasady zagospodarowania w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych,
   b) jedną jezdnię i dwa pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 20,00m. Obszar planu obejmuje część drogi zgodnie z rysunkiem planu o szerokości w liniach rozgraniczających: 6,00m,
   c) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulic zbiorczych, powiatowych.

§ 24

Obszar planu w terenie zmiany nr 10:

1) Dla terenu o symbolu **1MN/10 o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   a) budynki gospodarcze, garaże i parkingi,
   b) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
   c) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.
2) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:
   a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, z wykluczeniem bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
   b) odnośnie prowadzenia działalności usługowej na działce – ustala się lokalizację usług użyteczności publicznej jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane,
   c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,
   d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy - w przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi publicznej obowiązują w tym zakresie minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni, określone w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
   f) przestrzegania ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
   g) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej – na zasadach określonych w § 12.

§ 25

Obszar planu w terenie zmiany nr 11:

1) Dla terenów o symbolach: **1MNU/11 – 3MNU/11 o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   a) budynki gospodarcze, garaże i parkingi,
   b) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
   c) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.
2) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:
   a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z wykluczeniem szeregowej i grupowej,
   b) odnośnie prowadzenia działalności usługowej na działce – ustala się lokalizację: usług użyteczności publicznej i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane; samodzielnych obiektów usługowych na działkach budowlanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego,

c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
e) z uwagi na bliskie sąsiedztwo drogi krajowej nr 1: zastosowania w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi środków technicznych zwiększających odporność i zmniejszających uciążliwość komunikacyjną do poziomu określonego w przepisach odrębnych o hałasie potwierdzonych indywidualnymi pomiarami hałasu w porze nocnej,
f) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie ze wskazaniem na rysunku zmiany planu,
g) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej – na zasadach określonych w § 12.

3) Dla terenów o symbolach: **1KDW/11 – 3KDW/11 o przeznaczeniu podstawowym: droga wewnętrzna**, ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających:
- dla 2KDW/11: 6,00m
- dla 1KDW/11, 3KDW/11: 5,00m,
b) droga o charakterze pieszo-jezdnym, bez segregacji ruchu kołowego i pieszego,
c) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 26

Obszar planu w terenie zmiany nr 12:

1) Dla terenu o symbolu **1MN/12 o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
a) budynki gospodarcze, garaże i parkingi,
b) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
c) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.

2) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:
a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, z wykluczeniem bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
b) odnośnie prowadzenia działalności usługowej na działce – ustala się lokalizację usług użyteczności publicznej jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane,
c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej,
d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie ze wskazaniem na rysunku zmiany planu,
f) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej – na zasadach określonych w § 12.

3) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady zagospodarowania terenu, nakazy:
a) odnośnie grodzenia działki - zachowania odległości ogrodzenia od cieku powierzchniowego nie mniejszej niż 1,50m od linii brzegu.

4) Dla terenu o symbolu **1RZ/12 o przeznaczeniu podstawowym: trwałe użytki zielone**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
a) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.

5) Dla terenu o którym mowa w pkt 4, ustala się zasady zagospodarowania terenu, zakazy:
a) zabudowy.

6) Dla terenu o którym mowa w pkt 4, ustala się zasady zagospodarowania terenu, nakazy:
a) zachowania istniejących łąk w dolince cieku,
b) odnośnie grodzenia działki - zachowania odległości ogrodzenia od cieku powierzchniowego nie mniejszej niż 1,50m od linii brzegu.

7) Dla terenu o którym mowa w pkt 4, ustala się zasady zagospodarowania terenu, dopuszcza się:
a) prace związane z konserwacją i utrzymaniem cieku, a także z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpowodziowego.

8) Dla terenu o symbolu **1KDW/12 o przeznaczeniu podstawowym: droga wewnętrzna**, ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6,00m. Obszar planu obejmuje część drogi zgodnie z rysunkiem planu o szerokości w liniach rozgraniczających: 0–4,00m,

b) droga o charakterze pieszo-jezdnym, bez segregacji ruchu kołowego i pieszego,
c) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 27

Obszaru planu w terenie nr 13 :

1) Dla terenów o symbolach **1PU/13 – 2PU/13 o przeznaczeniu podstawowym: obiekty produkcyjne, składy magazyny i usługi użyteczności publicznej**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   a) zaplecza socjalno-administracyjne,
   b) drogi wewnętrzne i parkingi,
   c) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
   d) infrastruktura techniczna, z dopuszczeniem na dachach budynków stacji bazowych telefonii komórkowej.
2) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:
   a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej,
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25% powierzchni działki budowlanej,
   c) realizacja składów i magazynów wyłącznie w budynkach, wyjątek stanowią składy związane z tartakami, stolarniami, przemysłem meblarskim,
   d) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie ze wskazaniem na rysunku zmiany planu, w przypadku braku wskazania linii zabudowy od strony drogi publicznej obowiązują w tym zakresie minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni, określone w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
   e) zachowania strefy ekotonowej od terenu lasu,
   f) przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu w strefie od kolei,
   g) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej – na zasadach określonych w § 12.

3) Dla terenu o symbolu **1U/13 o przeznaczeniu podstawowym: usługi użyteczności publicznej**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   a) parkingi,
   b) obiekty małej architektury i zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
   c) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.
4) Dla terenu o którym mowa w pkt 3, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:
   a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
   b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
   c) nieprzekraczalna linia zabudowy - w przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi publicznej obowiązują w tym zakresie minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni, określone w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
   d) przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu w strefie od kolei,
   e) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej – na zasadach określonych w § 12.
5) Dla terenów o symbolach **1ZL/13 – 4ZL/13 o przeznaczeniu podstawowym : las**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   a) parkingi leśne i urządzenia turystyczne,
   b) ścieżki piesze, rowerowe, konne,
   c) drogi wewnętrzne,
6) Dla terenów o których mowa w pkt 5, ustala się: na terenie lasu ochronnego prowadzenie gospodarki leśnej z uwzględnieniem statusu ochronnego lasu, zgodnie ze szczegółowymi zasadami określonymi w ustawie z dnia 28 września 1991r. o lasach.
7) Dla terenu o symbolu **1KDZP/13 o przeznaczeniu podstawowym: droga dojazdowa i zieleń urządzona**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   a) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej,
   b) ścieżki pieszo-rowerowe.

8) Dla terenów o symbolach: **1KKD/13 – 3KKD/13 o przeznaczeniu podstawowym: droga kolejowa - bocznica**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna.
9) Dla terenów o których mowa w pkt 8, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
   a) dla 1KKD/13: 14,00 – 16,00m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
   b) dla 2KKD/13: 14,00 – 15,00m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
   c) dla 3KKD/13: 12,00 – 15,00m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
10) dla terenu o symbolu **1KDG/13 o przeznaczeniu podstawowym: droga publiczna klasy głównej**, ustala się:
   a) przeznaczenie dopuszczalne i zasady zagospodarowania w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych,
   b) jedna jezdnia i dwa pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających: 25,00 – 30,00m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
   c) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy głównej, wojewódzkiej,
11) dla terenów o symbolach: **1KDL/13 – 3KDL/13 o przeznaczeniu podstawowym: droga publiczna klasy lokalnej**, ustala się:
   a) przeznaczenie dopuszczalne i zasady zagospodarowania w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych,
   b) jedną jezdnię i dwa pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających:
      - dla terenu 1KDL/13: 10,00 - 18,00m zgodnie z rysunkiem planu,
      - dla terenu 2KDL/13: 15,00m,
      - dla terenu 3KDL/13: 13,00m z poszerzeniem w miejscu skrzyżowania z drogą kolejową, zgodnie z rysunkiem planu,
   c) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulic lokalnych,
   d) z uwagi na wartościową kulturowo i krajobrazowo, chronioną aleję drzew przy ul.Żelaznej , dopuszcza się dla terenu 3KDL/13:
      - obniżenie klasy technicznej ul. Żelaznej do drogi dojazdowej,
      - realizację ścieżki pieszo-rowerowej jako nie wydzielonej poziomo w jezdni i oznakowanej graficznie pionowo w formie szlaków turystyki pieszo-rowerowej.
12) dla terenów o symbolach: **1ITD/13 – 2ITD/13 o przeznaczeniu podstawowym: infrastruktura drogowa i techniczna**, ustala się:
   a) przeznaczenie dopuszczalne:
      - ścieżki pieszo-rowerowe,
      - zieleń towarzysząca,
   b) realizację odcinków dróg publicznych ul.Żelaznej i Składowej,
   c) dopuszcza się elementy konstrukcyjne wiaduktu drogowego łącznie z nasypami dla drogi wojewódzkiej nr 928, z możliwością przebudowy i rozbudowy.
13) dla terenu o symbolu **1KK/13 o przeznaczeniu podstawowym: teren kolei**, ustala się:
   a) przeznaczenie dopuszczalne i zasady zagospodarowania w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym,
   b) dopuszcza się elementy konstrukcyjne wiaduktu drogowego dla drogi wojewódzkiej nr 928, z możliwością przebudowy i rozbudowy.

§ 28

Obszaru planu w terenie nr 14 :

1) Dla terenu o symbolu **1UAL/14 o przeznaczeniu podstawowym: usługi użyteczności publicznej z zakresu administracji lasów,** ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   a) obiekty małej architektury i zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
   b) drogi wewnętrzne,
   c) garaże i parkingi, w tym podziemne,
   d) infrastruktura techniczna, z dopuszczeniem na dachu budynku stacji bazowych telefonii komórkowej.
2) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:
   a) wysoki standard rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, materiałowych i zagospodarowania terenu w formie jednorodnego zespołu zabudowy, z wykorzystywaniem charakterystycznych elementów i detali lokalnej tradycji budowlanej,
   b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
d) nieprzekraczalna linia zabudowy wskazana na rysunku zmiany planu,
e) wprowadzenie zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej w stosunku do istniejącej zabudowy mieszkaniowej, od strony ul.Składowej do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
f) główną obsługę komunikacyjną terenu z ul.Zachodniej,
g) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej – na zasadach określonych w § 12.

3) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, dopuszczenia:
a) zmiany sposobu użytkowania na usługi użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, oświaty, nauki i kultury, zdrowia. Zmiana sposobu użytkowania na usługi użyteczności publicznej wymagające ochrony przed hałasem wyłącznie z zastosowaniem środków technicznych zwiększających odporność i zmniejszających uciążliwość komunikacyjną, w tym kolejową do poziomu określonego w przepisach odrębnych o hałasie potwierdzonych indywidualnymi pomiarami hałasu w porze nocnej, z wyłączeniem ekranów akustycznych.

4) Dla terenu o symbolu **1KDL/14 o przeznaczeniu podstawowym: droga publiczna klasy lokalnej,** ustala się:
a) przeznaczenie dopuszczalne i zasady zagospodarowania w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych. Obszar planu obejmuje część drogi zgodnie z rysunkiem planu,
b) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy lokalnej.

§ 29

Obszar planu w terenie zmiany nr 15:

1) Dla terenu o symbolu **1MNU/15 o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
a) budynki gospodarcze, garaże i parkingi,
b) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
c) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.

2) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:
a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z wykluczeniem szeregowej i grupowej,
b) odnośnie prowadzenia działalności usługowej na działce – ustala się lokalizację: usług użyteczności publicznej i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane; samodzielnych obiektów usługowych na działkach budowlanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego,
c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
e) przestrzegania ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
f) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej – na zasadach określonych w § 12.

3) Dla terenu o symbolu **1KDW/15 o przeznaczeniu podstawowym: droga wewnętrzna**, ustala się:
a) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,00m z poszerzeniami w miejscach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
b) droga publiczna o charakterze pieszo-jezdnym, bez segregacji ruchu kołowego i pieszego,
c) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 30

Obszar planu w terenie zmiany nr 16:

1) Dla terenu o symbolu **1MNU/16 – 2MNU/16 o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   a) budynki gospodarcze, garaże i parkingi,
   b) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
   c) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.
2) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:
   a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z wykluczeniem szeregowej i grupowej,
   b) odnośnie prowadzenia działalności usługowej na działce – ustala się lokalizację: usług użyteczności publicznej i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane; samodzielnych obiektów usługowych na działkach budowlanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego,
   c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
   d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
   e) w przypadku braku graficznego wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi publicznej obowiązują w tym zakresie minimalne odległości usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni,
   f) przestrzegania ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
   g) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej – na zasadach określonych w § 12.
3) Dla terenu o symbolu **1KDD/16 o przeznaczeniu podstawowym: droga publiczna klasy dojazdowej,** ustala się:
   a) przeznaczenie dopuszczalne i zasady zagospodarowania w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych,
   b) jedną jezdnię i dwa pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających: 10,00m, z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
   c) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulic dojazdowych,
   d) dopuszcza się zmianę lokalizacji i przebudowę istniejącej, słupowej stacji transformatorowej w sposób umożliwiający inwestycję drogową.
4) Dla terenu o symbolu **1KDW/16 o przeznaczeniu podstawowym: droga wewnętrzna**, ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,00m,
   b) droga publiczna o charakterze pieszo-jezdnym, bez segregacji ruchu kołowego i pieszego,
   c) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 31

Obszar planu w terenie zmiany nr 17:

1) Dla terenu o symbolu **1MNU/17 o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
   a) budynki gospodarcze, garaże i parkingi,
   b) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
   c) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.
2) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:
   a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z wykluczeniem szeregowej i grupowej,
   b) odnośnie prowadzenia działalności usługowej na działce – ustala się lokalizację: usług użyteczności publicznej i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane; samodzielnych obiektów usługowych na działkach budowlanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego,
   c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
   d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie ze wskazaniem na rysunku zmiany planu,
f) zachowania strefy ekotonowej od terenu lasu,
g) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej – na zasadach określonych w § 12.

3) dla terenu o symbolu **1KDW/17 o przeznaczeniu podstawowym: droga wewnętrzna**, ustala się:
a) droga o charakterze pieszo-jezdnym, bez segregacji ruchu kołowego i pieszego. Obszar planu obejmuje część drogi zgodnie z rysunkiem planu,
b) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 32

Obszar planu w terenie zmiany nr 18:

1) Dla terenu o symbolu **1MNU/18 o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami**, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
a) budynki gospodarcze, garaże i parkingi,
b) zieleń urządzona towarzysząca obiektom budowlanym,
c) infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.

2) Dla terenu o którym mowa w pkt 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nakazy:
a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, z wykluczeniem szeregowej i grupowej,
b) odnośnie prowadzenia działalności usługowej na działce – ustala się lokalizację: usług użyteczności publicznej i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni określonej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane; samodzielnych obiektów usługowych na działkach budowlanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego,
c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki budowlanej,
d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie ze wskazaniem na rysunku zmiany planu,
f) zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w obszarze terenu działki budowlanej – na zasadach określonych w § 12.

3) Dla terenu o symbolu **1KDZ/18 o przeznaczeniu podstawowym: droga publiczna klasy zbiorczej,** ustala się:
a) przeznaczenie dopuszczalne i zasady zagospodarowania w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych,
b) jedną jezdnię i dwa pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 20,00m. Obszar planu obejmuje część drogi zgodnie z rysunkiem planu o szerokości w liniach rozgraniczających 2,00m - 10,00m,
c) parametry techniczne i użytkowe odpowiadające klasie ulicy zbiorczej, powiatowej.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§ 33

Ustala się poniższe stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :

1) 30% (słownie: trzydziesto procentową) - dla terenów: 1U/2, 1PU/13, 1U/13, 1UAL/14, 1KKD/13-3KKD/13,
2) 20% (słownie: dwudziesto procentową) - dla terenów: 2MNU/1, 1UMN/1, 1MN/4, 1MNU/6, 1MNU/7, 1MN/10, 1MNU/11-3MNU/11, 1MN/12, 1MNU/18,
3) 0% (słownie: zero procentową) - dla terenów: 1MNU/1, 1RU/1, 1KDU/2, 1KDZ/2, 1MNU/3, 1KDW/5, 1KDZ/9, 1MNU/8, 1MNU/9, 1KDW/11-3KDW/11, 1KDW/12, 1RZ/12, 2PU/13, 1ZL/13-4ZL/13, 1KDL/13-3KDL/13, 1KDZP/13, 1KDG/13, 1ITD/13-2ITD/13, 1KK/13, 1KDL/14, 1MNU/15, 1KDW/15, 1KDW/16, 1KDD/16, 1MNU/16, 2MNU/16, 1MNU/17, 1KDW/17, 1KDZ/18, dla których nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

§ 34

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi.

§ 35

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.