

**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
uchwała:**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU GMINY KOBIOR

Rozdział 1
Ustalenia ogólne planu

§ 1

1. Plan, zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/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) Wrys 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 m² 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°, przy użyciu naturalnych materiałów wykończeniowych, z wykorzystaniem wartościowych elementów i detali miejscowej architektury, przykładem lokalnej tradycji budowlanej są budynki wymienione w gminnej ewidencji zabytków nieruchomości,
- 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 otwarc 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 cieków,
 - 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 doбором 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 połączonych 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, nisz 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 dyszharmonizujących 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 dyszharmonizujących 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:**
- lokalizację 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 dyszharmonizujących 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 przyspieszonego, 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,
 - zieleni 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 otwarcie 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 m² ; MP – 1000m² ; MN – 2000m² ; (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** , istniejąca 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 użytkownikowi podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów ulic klasy : KDG, KDZ, KDL, KDD i KDU mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkownika 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 urzędzeń obsługi gospodarki leśnej ZLU – 30 miejsc postojowych na 1000m² 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 urzędzeń 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 15m² powierzchni, na zasadach określonych w przepisach szczególnych, wyłącznie wzdłuż drogi krajowej nr 1,
 - 2) lokalizację wolnostojących reklam o powierzchni do 10m² – wzdłuż dróg wojewódzkiej nr 928 i powiatowych: 14542, 14566, 14567 ,do 6m² – 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 pozytywną 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 2000m²,
 - 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 urzędzeń 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 urzędzeń 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 urzędzeń 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 urzędzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,
 - 37) **E** - tereny urzędzeń infrastruktury elektroenergetycznej,
 - 38) **E,ZP** - tereny urzędzeń infrastruktury elektroenergetycznej w zieleni urządzonej,
 - 39) **G** - teren urzędzeń gazownictwa, stacja redukcyjna,
 - 40) **T** – teren urzędzeń 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 zabudowę 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°,
 - 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 stylistycznych 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°, 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 – realizację budynku mieszkalnego jednorodzinного 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°,
 - 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°, 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°, 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° ,
 - 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 techniczną, 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 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 podróźnych,
 - 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 połąci 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-rekreacyjną.
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 jednorodziną wraz z ogrodami na działkach o powierzchni powyżej 2000m².
- 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°,
 - 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°,
 - 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 **doпуска 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 „rybacówki”).
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 m³/h,
 - PKP - wydajność 20 m³/h,
 - ul. Orla - wydajność 20 m³/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 m³/d,
- 3) docelowo, rozbudowa oczyszczalni do wymaganej przepustowości około 500 m³/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 (separator, 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^o (stopnia), o przepustowości 4000 m³/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 Pszczyzna,
- 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 Pszczyzna 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 wypływając zanieczyszczania stanowiąc 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.

Przewodniczący Rady
(...) **Joachim Rygula**

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	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie	ul.Bartnicza 14

	mieszkalny	prostokąta, z dachem dwuspadowym, w osi budynku pseudoryzalit akcentowany przez mansardę szczytową.	
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 +	dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym z	ul. Leśników 11

	zabudowa gospodarcza	mansardami; stodoła drewniana, na planie prostokąta, dach dwuspadowy.	
23	budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza	dwu i pół kondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie prostokąta, 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-	dwukondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie litery „L”, dachy dwuspadowe z centralną	ul.Rodzinna 37-39

	usługowy	lukarną. Lata 1910-1920	
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

Przewodniczący Rady
 (...) **Joachim Rygula**