

**WÓJT GMINY TWORÓG**

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY TWORÓG W SOŁECTWIE  
BRYNEK, HANUSEK I BORUSZOWICE.**

**/ W SKRÓCIE „PLAN A”/**

**TEKST UCHWAŁY PLANU**

**TWORÓG / GLIWICE – 22.06.2006 R.**

**Uchwała Nr XXXVI / 408 / 2006  
Rady Gminy w Tworogu  
z dnia 22 czerwca 2006 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg  
w sołectwie Brynek, Hanusek i Boruszowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 art. 40 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z dnia 12 października 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art.14 ust.8 art.15 ust.1 art.20 ust.1 a art.29 ust.1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z dnia 10 maja 2003r., Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), a także w związku z uchwałą Rady Gminy w Tworogu nr VI/60/2003 z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg w sołectwie Brynek, Hanusek i Boruszowice

**Rada Gminy w Tworogu**

po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego  
„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg”  
uchwała:

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tworóg  
w sołectwie Brynek, Hanusek i Boruszowice**

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- ROZDZIAŁ 1** Przepisy ogólne
- ROZDZIAŁ 2** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- ROZDZIAŁ 3** Przeznaczenia terenów w planie
- ROZDZIAŁ 4** Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami
- ROZDZIAŁ 5** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- ROZDZIAŁ 6** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- ROZDZIAŁ 7** Zasady zagospodarowania i zabudowy w granicach obszarów,  
ustalonych na podstawie przepisów odrębnych
- ROZDZIAŁ 8** Zasady realizacji celów publicznych
- ROZDZIAŁ 9** Zasady scalania i podziału nieruchomości
- ROZDZIAŁ 10** Zasady tymczasowego zagospodarowania terenów
- ROZDZIAŁ 11** Ustalenie stawek procentowych
- ROZDZIAŁ 12** Ustalenia końcowe

## ROZDZIAŁ 1

### Przepisy ogólne

#### § 1

1. Przedmiotem uchwały jest „**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tworóg w sołectwie Brynek, Hanusek i Boruszowice**”, zwany w skrócie planem „A”, dla terenu obejmującego obszar ograniczony: od północy – terenami leśnymi i granicą opracowania sąsiedniego planu „C”, od zachodu – granicą opracowania sąsiedniego planu „B”, od południa – linią kolejową, od wschodu – granicą gminy, w granicach określonych na rysunku planu, obejmujących teren o powierzchni **978,31** ha.

2. Określone w §1, ust. 1 granice obszaru objętego planem, wynikają z ustaleń uchwały Rady Gminy w Tworogu nr VI/60/2003 z dnia 27 marca 2003r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Tworóg w sołectwie Brynek, Hanusek i Boruszowice, z wyłączeniem obszarów, dla których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są obowiązujące.

3. Integralną częścią planu są załączniki:

- 1) Załącznik **nr 1** – Rysunek planu w skali 1:2000, obowiązujący w zakresie określonym uchwałą wykonany na mapie powstałej ze złożenia map zasadniczych w skali 1:2000, zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym oraz sekcyjnych map leśnych w skali 1:5000;
- 2) Załącznik **nr 2** – Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrywania uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
- 3) Załącznik **nr 3** – Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) Załącznik **nr 4** – Stwierdzenie zgodności ustaleń planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Tworóg, wraz z granicami obszaru objętego planem na tle ustaleń studium uwarunkowań w skali 1:10 000.

4. Rysunek planu w części 2 legendy zawiera następujące ustalenia graficzne planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające jednostek strukturalnych planu;
- 3) symbole jednostek strukturalnych planu;
- 4) linie rozgraniczające jednostek drogowych układu podstawowego;
- 5) symbole jednostek drogowych układu podstawowego;
- 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, w tym tereny dróg układu uzupełniającego;
- 7) symbole terenów określających jego podstawowe przeznaczenie, w tym terenów dróg układu uzupełniającego;
- 8) linie rozgraniczające drogi wewnętrzne z odpowiadającym im symbolem **KDW**;
- 9) obowiązujące linie zabudowy;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 11) przeznaczenia podstawowe definiowane dla każdego z wyodrębnionych w planie terenów;

- 12) ustalenia planu definiowane dla budynków;
  - 13) ustalenia planu definiowane dla stref;
  - 14) ustalenia planu definiowane dla infrastruktury technicznej;
  - 15) pozostałe oznaczenia występujące w części 2 legendy rysunku planu zatytułowanej „ustalenia graficzne planu”.
5. Oznaczenia występujące w części 1 legendy rysunku planu zatytułowanej „informacje planu” oraz pozostałe nie wyszczególnione w części 2 legendy, a widoczne na rysunku planu nie są ustaleniami planu, są jedynie informacjami, na tle których rysunek ten sporządzono.

## § 2

W uchwale planu stosowane są pojęcia takie jak:

- 1) **uchwała planu lub uchwała** – co oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy w Tworogu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **plan** – jest to komplet ustaleń, dotyczących obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, będących przedmiotem niniejszej uchwały;
- 3) **ustawa lub ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – jest to ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. z dnia 10 maja 2003 r., nr 80 poz.717, z późniejszymi zmianami;
- 4) **rysunek planu** – jest to rysunek w skali 1:2000 stanowiący graficzny załącznik nr 1 do uchwały planu, wydany w formie 17 rysunków numerowanych od 1.1 do 1.17, odpowiadających sekcjom mapy zasadniczej,
- 5) **załączniki do planu** – są to tekstowe załączniki nr2, nr3, nr4 wymienione w §1, ust. 3 niniejszej uchwały, stanowiące jej integralną część;
- 6) **przepisy odrębne** – są to obowiązujące ustawy, wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami, związanymi z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **jednostki strukturalne** – są to obszary o symbolach od **A1** do **A9**, wyznaczone jednoznacznie na rysunku planu za pomocą linii rozgraniczających, wewnątrz których w planie wyodrębniono jeden lub kilka terenów, istniejących lub planowanych, o różnych przeznaczeniach, rozgraniczone terenami dróg układu podstawowego oraz granicą obszaru objętego planem;
- 8) **tereny dróg układu podstawowego** – są to obszary o symbolach od **A.1** do **A.9**, wyznaczone jednoznacznie na rysunku planu za pomocą linii rozgraniczających, stanowiące podstawowy układ komunikacyjny w obszarze planu, wydzielający jednostki strukturalne planu;
- 9) **tereny** – są to obszary o tożsamym przeznaczeniu, w tym tereny dróg układu uzupełniającego oraz drogi wewnętrzne **KDW**, wyznaczone graficznie na rysunku planu, w granicach każdej z jednostek strukturalnych, wraz z przypisanymi im odpowiednimi symbolami od **A1.1** do **A9.1**;
- 10) **zabudowa w granicy** – oznacza, iż plan odpowiednio ustala i dopuszcza lokalizację budynków w granicy terenu od strony terenów dróg publicznych i wewnętrznych, a także w granicach pozostałych, pomiędzy sąsiednimi terenami, działkami budowlanymi i działkami, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;
- 11) **drogi wewnętrzne** – oznacza to, iż plan w granicach terenów o określonym przeznaczeniu wyznacza za pomocą linii rozgraniczających drogi wewnętrzne nie będące drogami publicznymi.

### § 3

Ustalenia planu to:

1) **ustalenia definiowane dla budynków i obiektów** – są to ustalenia planu definiowane indywidualnie dla konkretnych:

- a) założeń urbanistycznych, budynków i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, §34 ust.2,
- b) założeń urbanistycznych, budynków i obiektów objętych ochroną na mocy planu, §34 ust.3;

2) **ustalenia definiowane dla terenów** – są to ustalenia i parametry obowiązujące dla każdej działki lub działki budowlanej planu, położonej w granicach wyznaczonego terenu, z dopuszczonymi odstępstwami, definiowane indywidualnie dla każdego z przeznaczeń wymienionych w §5, takie jak:

a) **podstawowe przeznaczenie w granicach działki** – jest to obowiązujące przeznaczenie odnoszące się do więcej niż 50% powierzchni każdej działki, w tym działki budowlanej, lub/i więcej niż 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach,

b) **dopuszczone przeznaczenia towarzyszące w granicach działki** – są to ustalenia, które poza obowiązującym podstawowym przeznaczeniem dla każdej działki, w tym działki budowlanej, lub/i dla części powierzchni całkowitej budynków położonych w jej granicach, określa inne niż podstawowe przeznaczenia, sposoby zagospodarowania lub sposoby użytkowania, z zastrzeżeniem, iż ich realizacja możliwa jest jednocześnie z realizacją lub po realizacji przeznaczenia podstawowego, przy jednoczesnym zachowaniu pozostałych ustaleń obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego,

c) **dopuszczone przeznaczenia w granicach terenu** – są to dopuszczone odstępstwa definiowane dla wybranych przeznaczeń w rozdziale 3 uchwały, które pozwalają na realizację w granicach całej działki budowlanej lub działki - bez jej wskazywania, przeznaczenia innego niż ustalone przeznaczenie podstawowe określone dla danego terenu, przy zachowaniu dla niego zasad zagospodarowania jak dla terenów przeznaczenia podstawowego, uwzględniając jedynie potrzeby parkingowe jak dla przeznaczenia dopuszczonego,

d) **procent terenów zabudowanych - powierzchnia maksymalna** – parametr **Pz**, jest to iloraz: sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów, wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej, do jej powierzchni, przemnożony przez 100,

e) **procent terenów zieleni - powierzchnia minimalna** – parametr **Pb**, jest to iloraz: sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych położonych w granicach działki budowlanej, do jej powierzchni, przemnożony przez 100%, parametru nie stosuje się dla istniejących działek budowlanych, zabudowanych w dniu wejścia w życie planu, o przeznaczeniach **MZ, MN, MW, UO**,

f) **wysokość zabudowy** – jest to nieprzekraczalna wysokość budynku, zdefiniowana za pomocą jednego lub dwu parametrów tj.: ilość kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym (**K**) i/lub wysokość budynku (**H**), z dopuszczeniem w bryle budynku lokalnych dominant o indywidualnych wysokościach, z zastrzeżeniem, iż rzut dominanty nie może przekroczyć 10% powierzchni zabudowy tego budynku,

g) **obowiązująca linia zabudowy** – jest to linia definiowana w granicach wybranego terenu, wyznaczana graficznie w rysunku planu, pokrywająca się z linią rozgraniczającą teren lub cofnięta do jego wnętrza, przebiegająca jednocześnie wzdłuż fasad czy pierzei istniejących budynków, lub wytyczana w planie od nowa, wzdłuż której są i/lub będą lokalizowane fasady planowanych budynków, tworząc zarówno ciągłą pierzeję jak też pojedyncze fasady, z dopuszczeniem odstępów między sąsiednimi istniejącymi i nowymi budynkami zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – jest to linia pokrywająca się z linią rozgraniczającą teren lub cofnięta do jego wnętrza, wytyczana zwykle:

h1) równoległe do linii rozgraniczającej teren, odległa od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi przyległej do

granicy terenu, zgodnie z indywidualnie ustalonymi w planie odległościami, wyznaczana graficznie w rysunku planu wyłącznie dla drogi krajowej nr DK11, tyczona w odległości 6,0m równolegle do linii rozgraniczających teren drogowy o symbolu A.1/KDG,

h2) równolegle do linii rozgraniczającej teren, odległa od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi przyległej do granicy terenu, zgodnie z minimalnymi odległościami określonymi w przepisach odrębnych, nie wyznaczana graficznie w rysunku planu,

h3) indywidualnie, od strony terenów o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyznaczane graficznie na rysunku planu wyłącznie w granicy z terenami wód **WS1** i zwartymi kompleksami terenów leśnych **ZL**;

wzdłuż której mogą być lokalizowane fasady i/lub elewacje planowanych budynków, tworząc indywidualne układy zabudowy, z dopuszczeniem odstępów między sąsiednimi istniejącymi i nowymi budynkami zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) **nieprzekraczalne pole zabudowy** – jest to pole nie definiowane graficznie, wyznaczane za pomocą obowiązujących linii zabudowy i/lub nieprzekraczalnych linii zabudowy, w obszarze którego ustala się: możliwość budowy nowych budynków, a także przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy, istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków i ich części, natomiast dla budynków istniejących i ich części położonych poza tym polem dopuszcza się jedynie:

i1) remont i rozbudowę nie powodującą w rzucie budynku zmian zewnętrznych jego gabarytów, z wykluczeniem jego odbudowy,

i2) przebudowę dachów pod warunkiem nie podwyższania zewnętrznych ścian budynku,

***Uwaga:** Dla działek budowlanych, które w dniu wejścia w życie planu były zabudowane lub posiadały ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, wymienione powyżej w §3 pkt.2, właściwe ustalenia i parametry mogą nie obowiązywać, lecz nie mogą być zwiększone – przedłużone, o więcej niż wynika to ze stanu istniejącego lub z ostatecznych decyzji.*

3) **ustalenia definiowane dla stref** – są to ustalenia planu definiowane indywidualnie i obowiązujące dla wszystkich terenów, lub ich części, położonych w zasięgu strefy, związane ze:

a) strefami ochrony przyrody – **SP**, §33,ust.6,

b) strefą ekotonową dla terenów leśnych **ZL**, §33,ust.7,

c) strefą ochroną terenów wód płynących **WS1**, §33,ust.8,

d) strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej – strefa **SA**, §34,ust.2,

e) strefą pośrednią ochrony konserwatorskiej – **SB**, §34,ust.3

f) strefą bezpośredniej ochrony ujęć wód podziemnych – **SW**, §35,ust.2,

g) strefami ochrony sanitarnej cmentarza – **SC**, §35,ust.3,

h) strefą wzrostu wartości nieruchomości – **ST30**, §40;

4) **ustalenia definiowane dla infrastruktury technicznej**, §31;

5) **ustalenia pozostałe** wynikające z poszczególnych paragrafów uchwały.

## ROZDZIAŁ 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### §4

1. Plan określa:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym wyznaczenie linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Ponadto plan określa:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zdefiniowane w ustaleniach terenowych w odpowiednich paragrafach od § 6 do § 30 oraz w § 38;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zdefiniowane w ustaleniach strefowych § 31;
- 3) granice terenów rekreacyjno wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, zdefiniowane w ustaleniach terenowych w odpowiednich paragrafach od § 16,17,24.

## ROZDZIAŁ 3

### Przeznaczenia terenów w planie

#### §5

1. W planie wyznaczono **tereny**, definiując dla nich w tekście uchwały, różne przeznaczenia - tym samym istniejące i planowane sposoby zagospodarowania, użytkowania terenów, budynków i budowli, przedstawione na rysunku planu za pomocą podstawowych barwnych oznaczeń graficznych i literowych oraz oznaczeń uzupełniających wynikających ze specyfiki obszaru objętego planem. Są to:

- 1) **MZ** – tereny zabudowy zagrodowej położonej w terenach zurbanizowanych;
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **MB2** – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszkalnictwa zbiorowego usługowego;
- 5) **UU** – tereny zabudowy usługowej handlu i usług;
- 6) **UO** – tereny zabudowy usługowej oświaty i nauki;
- 7) **UZ** – tereny zabudowy usługowej ochrony zdrowia;
- 8) **UD** – tereny zabudowy usługowej kultu religijnego;
- 9) **UT** – tereny zabudowy usługowej transportu i komunikacji;
- 10) **UI** – tereny zabudowy usługowej innej;
- 11) **US1** – tereny sportowo rekreacyjne otwarte;
- 12) **US2** – tereny sportowo rekreacyjne zabudowane;
- 13) **R** – tereny rolnicze;
- 14) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 15) **P1,P2** – tereny zabudowy techniczno produkcyjnej;
- 16) **ZL** – tereny zieleni - zieleni leśna;
- 17) **ZP1** – tereny zieleni urządzonej;
- 18) **ZP2** – tereny zieleni nie urządzonej;
- 19) **ZC** – tereny zieleni cmentarnej;
- 20) **WS1** – tereny wód powierzchniowych płynących;
- 21) **KDG** – tereny dróg głównych;
- 22) **KDZ** – tereny dróg zbiorczych;
- 23) **KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 24) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 25) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 26) **TIW** – tereny wodociągów;
- 27) **TIK** – tereny kanalizacji;
- 28) **KK** – tereny komunikacji kolejowej.

**Uwaga:** Kursywą i podkreśleniem zaznaczono przeznaczenia nie występujące w planie jako samodzielne podstawowe przeznaczenia definiowane dla terenów, a jedynie jako przeznaczenia dopuszczone w granicach terenów o innym przeznaczeniu podstawowym, na zasadach określonych w planie.

2. Dla każdego z wyznaczonych w rysunku planu terenów, plan ustalił podstawowe przeznaczenie oraz przeznaczenia dopuszczone w granicach terenu, dla których w § od 6 do 32 zdefiniował zasady zagospodarowania, w formie: nakazów, zakazów i dopuszczeń.

## § 6

1. Plan wyznacza istniejące i planowane **tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – MZ**, przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa zagrodowa położona w terenach zurbanizowanych, z dopuszczonymi przeznaczeniami towarzyszącymi, z przynależnym zagospodarowaniem terenu, do których należą tereny o symbolach: **A2.10/MZ**, **A2.18/MZ**, **A2.19/MZ**, **A3.2/MZ**, **A3.7/MZ**, **A4.10/MZ**, **A4.17/MZ**, **A7.13/MZ**, **A7.14/MZ**, **A8.4/MZ**, **A8.46/MZ**.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) Nakazy:

- a) za działkę budowlaną przyjmuje się istniejące zabudowane działki z zabudową odpowiadającą przeznaczeniu **MZ**, położone w terenach zurbanizowanych,
- b) obowiązujące parametry dla części nieruchomości będącej działką budowlaną:
  - b1) procent terenów zabudowanych, **Pz = do 45%**,
  - b2) procent terenów biologicznie czynnych, **Pb = od 30% wzwyż**,



b3) wysokość zabudowy: **do II (K), do 10m (H)**;

c) dachy dla budynku:

c1) mieszkalnego, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 25-55 stopni, dotyczy głównych połaci dachu, z możliwością dopuszczonych odstępstw,

c2) przeznaczonego dla działalności gospodarczej i budynku pomocniczego, dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 35 stopni, dotyczy głównych połaci dachu;

d) lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej jednego miejsca parkingowego, w tym garaż, dla lokali mieszkalnych i jednego miejsca dla każdego lokalu użytkowego dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących,

e) realizacja zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym, w tym: ogrody i sady,

f) lokalizacja nowych budynków i obiektów w obowiązujących liniach zabudowy i zgodnie z nieprzekraczalnym polem zabudowy.

## 2) **Zakazy:**

a) realizacja nowej zabudowy zagrodowej w terenach zurbanizowanych,

b) realizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 10m od krawędzi cieku lub zbiornika wodnego, dotyczy terenów o symbolach: **A3.2/MZ, A3.7/MZ**.

## 3) **Dopuszczenia:**

a) w granicach każdej działki budowlanej planu położonej w terenach **MZ**, możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, w tym związanej z gospodarką rolną, w pomieszczeniach zintegrowanych z budynkiem lub w budynkach wolnostojących, pod warunkiem iż:

a1) wielkość i gabaryty działki budowlanej będą gwarantować właściwą obsługę przeznaczenia podstawowego i przeznaczeń dopuszczonych, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,

a2) prowadzona działalność gospodarcza nie będzie przedsięwzięciem, dla którego na podstawie przepisów odrębnych jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,

b) zabudowa zagrodowa może mieć charakter przeznaczenia docelowego, jak też tereny te mogą podlegać przekształceniom funkcjonalnym i przestrzennym, zmieniając się stopniowo w tereny **MN** - w tych przypadkach winny dla nich obowiązywać ustalenia odpowiadające tym przeznaczeniom,

c) w granicach części nieruchomości będącej działką budowlaną planu o przeznaczeniu **MZ** dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych planu o przeznaczeniu **MN**, pod warunkiem iż spełnione będą wszystkie pozostałe ustalenia planu,

d) w granicach części nieruchomości przynależnej do **MZ**, nie będącej działką budowlaną dopuszcza się wydzielanie nowych działek pod warunkiem przeznaczenia ich zgodnie z ustaleniami planu,

e) zabudowa gospodarcza związana z prowadzoną działalnością rolniczą,

i) utrzymanie szklarni i cieplarni oraz realizacja nowych upraw gruntowych i sadowniczych,

f) dachy płaskie oraz jednospadowe dla budynków gospodarczych, produkcyjnych i pomocniczych,

g) powierzchnie jezdne i piesze w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,

h) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

## § 7

1. Plan wyznacza istniejące i planowane **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN**, przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczonymi przeznaczeniami towarzyszącymi, z przynależnym zagospodarowaniem terenu, do których należą tereny o symbolach: **A1.9/MN, A1.12/MN, A2.2/MN, A3.13/MN, A3.15/MN, A3.19/MN, A3.20/MN, A3.22/MN, A4.1/MN, A4.4/MN, A4.6/MN, A4.19/MN, A4.22/MN, A5.1/MN, A5.8/MN, A5.14/MN, A5.16/MN, A5.24/MN, A5.25/MN, A5.26/MN, A5.27/MN, A5.28/MN, A7.9/MN, A8.2/MN, A8.7/MN, A8.22/MN, A8.23/MN, A8.24/MN, A8.25/MN, A8.26/MN, A8.27/MN, A8.41/MN, A8.42/MN, A8.43/MN, A8.44/MN, A8.45/MN.**

2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) Nakazy:

a) za działkę budowaną przyjmuje się działkę zgodną z przepisami odrębnymi, spełniającą jednocześnie wymogi minimalnych szerokości i powierzchni:

a1) dla zabudowy szeregowej odpowiednio: min. 6m i min. 300m<sup>2</sup>,

a2) dla zabudowy bliźniaczej oraz wolnostojącej, z dopuszczoną zabudową w granicy od strony sąsiada i od strony drogi, odpowiednio: min. 10m i min. 600m<sup>2</sup>,

a3) dla zabudowy wolnostojącej, z dopuszczoną zabudową w granicy od strony drogi, odpowiednio: min. 16m i min. 800m<sup>2</sup>;

a4) nakaz może nie obejmować działek budowlanych zabudowanych, lub posiadających ostateczne decyzje pozwolenia na budowę, w dniu wejścia w życie planu, oraz istniejących działek niezabudowanych, których podziału dokonano przed wejściem w życie planu, pod warunkiem, iż dopuszczone odstępstwo nie będzie kolidowało z zagospodarowaniem i zabudową na działkach sąsiednich oraz z przepisami odrębnymi,

b) obowiązujące parametry:

b1) procent terenów zabudowanych: **Pz = do 40%**,

b2) procent terenów biologicznie czynnych: **Pb = od 45% wzwyż**,

b3) wysokość zabudowy: **do III (K), do 12m (H)**;

c) dachy dla budynku:

c1) mieszkalnego lub mieszkalno usługowego, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 25-55 stopni, dotyczy głównych połaci dachu, z możliwością dopuszczonych odstępstw,

c2) przeznaczonego dla działalności gospodarczej i budynku pomocniczego, dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 35 stopni, dotyczy głównych połaci dachu;

d) lokalizacja w granicach działki budowlanej co najmniej jednego miejsca parkingowego, w tym garaż, dla lokalu mieszkalnego i jednego miejsca dla każdego lokalu użytkowego przeznaczeń towarzyszących,

e) realizacja zieleni rekreacyjnej i towarzyszącej obiektom budowlanym,

f) lokalizacja nowych budynków i obiektów w obowiązujących liniach zabudowy i zgodnie z nieprzekraczalnym polem zabudowy.

## 2) Zakazy:

- a) łączenia w większe działki budowlane niż o powierzchni 2000m<sup>2</sup>, dopuszczonych działek przeznaczonych wyłącznie na **MW** i/lub **UU**,
- b) budowy na działce budowlanej garaży powyżej dwóch stanowisk, dotyczy wolnostojących oraz zintegrowanych z budynkiem, zakaz nie obowiązuje w przypadku występowania w granicach działki dopuszczonej większej ilości samodzielnych lokali mieszkalnych i/lub lokali użytkowych,
- c) realizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 10m od krawędzi cieku wodnego, dotyczy terenów o symbolach: **A3.2/MN**, **A3.7/MN**.

## 3) Dopuszczenia:

- a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach **MN** realizacja dodatkowych dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących związanych z różnymi formami działalności gospodarczej, pod warunkiem iż:
  - a1) łączna powierzchnia całkowita dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących nie zmieni dominującego charakteru przeznaczenia podstawowego **MN**,
  - a2) wielkość i gabaryty działki budowlanej będą gwarantować właściwą obsługę przeznaczenia podstawowego i towarzyszącego, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów itp.,
  - a3) prowadzona działalność gospodarcza nie będzie przedsięwzięciem, dla którego na podstawie przepisów odrębnych jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- b) w terenie o symbolu **A8.2/MN** możliwość przeznaczenia działek budowlanych wyłącznie na przeznaczenia **UD**, pod warunkiem spełnienia zasad zagospodarowania zdefiniowanych dla **UD** oraz pełnej zgodności z przepisami odrębnymi,
- c) w terenach o symbolach **A1.9/MN**, **A1.12/MN**, **A3.20/MN**, **A4.6/MN**, **A7.9/MN**, **A4.13/MN**, **A8.2/MN**, **A8.7/MN**, **A8.22/MN** możliwość przeznaczenia działek budowlanych wyłącznie na przeznaczenia **MW** i/lub **UU** pod warunkiem spełnienia zasad zagospodarowania zdefiniowanych dla **MW** i **UU** oraz pełnej zgodności z przepisami odrębnymi,
- d) możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej **MZ**, traktowanej jako zabudowa i zagospodarowanie tymczasowe, wraz z przyległymi doń terenami pól, sadów, ogrodów,
- e) możliwość realizacji zabudowy w drugiej linii we wnętrzu działki,
- f) lokalizacja drugiego budynku mieszkalnego **MN**, pod warunkiem, iż powierzchnia działki budowlanej będzie co najmniej dwukrotnie większa od podanych powierzchni minimalnych,
- g) lokalizacja dodatkowego budynku lub pomieszczeń pomocniczych np.: wolnostojącego lub przybudowanego garażu z ww. pomieszczeniami, o powierzchni całkowitej do 40m<sup>2</sup>, wysokości budynku do 5m (K),
- h) w terenach o symbolach: **A3.2/MN**, **A3.7/MN**, dla budynków istniejących położonych w odległości mniejszej niż 10m od krawędzi cieku wodnego - przyjmując za krawędź linię brzegową lub górę skarp, wykonanie remontów oraz podwyższenie standardu użytkowego, bez prawa do odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących,
- i) drogi wewnętrzne **KDW**, nie wyznaczone graficznie w rysunku planu,
- j) powierzchnie jezdne i pieszne w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,

k) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

## § 8

1. Plan wyznacza istniejące i planowane **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW**, przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym małe domy mieszkalne - budynki samodzielne od dwóch do sześciu mieszkań, z przynależnym zagospodarowaniem terenu, do których należy teren o symbolu: **A3.14/MW**.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) Nakazy:

a) utrzymanie i harmonijne wkomponowanie przebudowywanych budynków w istniejącą otaczającą zabudowę i zieleni,

b) obowiązujące parametry:

b1) procent terenów zabudowanych: **Pz = do 50%**,

b2) procent terenów biologicznie czynnych: **Pb = od 20% wzwyż**,

b3) wysokość zabudowy: **do V(K), do 17(H)**;

c) w przypadku przebudowy i budowy nowych budynków, dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 35 stopni, dotyczy głównych połaci dachu,

d) lokalizacja dla nowej zabudowy, w granicach działki budowlanej, co najmniej jednego miejsca parkingowego, lub garażu, dla każdego lokalu mieszkalnego i każdego dopuszczonego lokalu usługowego,

e) realizacja zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,

f) lokalizacja nowych budynków i obiektów w obowiązujących liniach zabudowy i zgodnie z nieprzekraczalnym polem zabudowy.

### 2) Zakazy:

a) budowy nowych wolnostojących pojedynczych garaży,

b) lokalizacji pojedynczych i zespołów garaży bezpośrednio w granicy z drogami publicznymi,

c) wydzielania działek dla realizacji wyłącznie funkcji usługowych.

### 3) Dopuszczenia:

a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach **MW**, możliwość lokalizacji w parterach budynków lokali usługowych **UU, UZ, UO**, a także możliwość zmiany przeznaczenia lokali mieszkalnych na lokale usługowe tj.: biura, pracownie, gabinety, pod warunkiem zagwarantowania im nieuciążliwej obsługi komunikacyjnej, tj.: dostaw wyłącznie samochodami do 3,5T i wymaganej ilości miejsc parkingów,

b) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach **MW**, możliwość lokalizacji funkcji rekreacyjnych **US1**,

c) dobudowa do ścian szczytowych oraz nadbudowa zmieniająca formy dachów,

d) budowa zespołów garaży od 2 do 12 stanowisk parkingowych, wkomponowanych w teren i zintegrowanych z zielenią,

- e) drogi wewnętrzne **KDW**, nie wyznaczone graficznie w rysunku planu,
- f) powierzchnie jezdne i piesze w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,
- g) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

## § 9

1. Plan definiuje ustalenia dla dopuszczonych planowanych **działek zabudowy mieszkaniowej mieszkalnictwa zbiorowego usługowego – MB2**, przeznaczenie – zabudowa taka jak: hotele, motele, zajazdy, pensjonaty, domy wypoczynkowe, wraz z gastronomią, z przynależnym zagospodarowaniem działek, stanowiących dopuszczone przeznaczenie towarzyszące w granicach terenów o innym przeznaczeniu podstawowym.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) Nakazy:

- a) harmonijne wkomponowanie nowoprojektowanych indywidualnych budynków w istniejący krajobraz i otaczającą zabudowę,
- b) obowiązujące parametry:
  - b1) procent terenów zabudowanych: **Pz – do 50%**,
  - b2) procent terenów biologicznie czynnych: **Pb – od 20% wzwyż**,
  - b3) wysokość zabudowy: **do III(K), do 12(H)**;
- c) dachy – indywidualne dostosowane do charakteru miejsca i zabudowy sąsiedniej,
- d) lokalizacja dla nowej zabudowy, w granicach działki budowlanej co najmniej jednego miejsca parkingowego, lub garażu, dla każdego rozpoczętych 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych pokoi hotelowych, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
- e) minimalna odległość nowej zabudowy co najmniej 10,0m od krawędzi jezdni drogi publicznej,
- f) zagospodarowanie przedpola i integracja parterów z przyległymi przestrzeniami publicznymi,
- g) lokalizacja nowych budynków i obiektów w obowiązujących liniach zabudowy i zgodnie z nieprzekraczalnym polem zabudowy.

### 2) Zakazy:

- a) budowy nowych wolnostojących garaży pojedynczych,
- b) lokalizacji pojedynczych i zespołów garaży bezpośrednio w granicy z drogami publicznymi.

### 3) Dopuszczenia:

- a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach z dopuszczonym przeznaczeniem **MB2**, możliwość lokalizacji w parterach budynków lokali usługowych **UU**, pod warunkiem zagwarantowania im nieuciążliwej obsługi komunikacyjnej, tj.: dostaw wyłącznie samochodami do 3,5T i wymaganej ilości miejsc parkingów,
- b) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach z dopuszczonym przeznaczeniem **MB2**, lokalizacja przeznaczeń o charakterze rekreacyjnym **US1 i US2**,

- c) zieleń rekreacyjna i towarzysząca obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury,
- d) powierzchnie jezdne i piesze w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,
- e) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

## § 10

1. Plan wyznacza istniejące i planowane **tereny zabudowy usługowej handlu i usług – UU**, przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa taka jak: handel, usługi, gastronomia, kultura, urzędy, administracja, biura, banki, organizacje społeczne i polityczne, z przynależnym zagospodarowaniem terenu, do których należą tereny o symbolach: **A1.5/UU, A3.21/UU, A4.8/UU, A4.20/UU, A7.1/UU, A7.8/UU, A7.16/UU, A7.22/UU**.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) Nakazy:

a) harmonijne wkomponowanie nowoprojektowanych indywidualnych budynków w istniejący krajobraz i otaczającą zabudowę,

b) za minimalną samodzielną działkę budowaną przyjmuje się działkę zgodną z przepisami odrębnymi, spełniającą jednocześnie wymogi minimalnych szerokości i powierzchni odpowiednio, min.10m i min. 500m<sup>2</sup>, ograniczenie nie dotyczy samodzielnej działki położonej bezpośrednio w linii rozgraniczającej drogi publiczne,

c) obowiązujące parametry:

c1) procent terenów zabudowanych: **Pz – do 70%**,

c2) procent terenów biologicznie czynnych: **Pb – od 10% wzwyż**,

c3) wysokość zabudowy: **do II(K), do9(H)**;

d) dachy – indywidualne dostosowane do charakteru miejsca i zabudowy sąsiedniej,

e) lokalizacja dla nowej zabudowy, w granicach działki budowlanej co najmniej jednego miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,

f) obowiązek kompleksowego zagospodarowania nieruchomości wraz z przedpolami od strony drogi w postaci: rozwiązań terenowych, posadzek, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej,

g) lokalizacja nowych budynków i obiektów w obowiązujących liniach zabudowy i zgodnie z nieprzekraczalnym polem zabudowy.

### 2) Zakazy:

a) lokalizacji pojedynczych lub zespołów garaży bezpośrednio w granicy z drogami publicznymi,

b) lokalizacji funkcji usługowych typu **UT** związanych z zabudową usługową transportu i komunikacji.

### 3) Dopuszczenia:

a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach **UU**:

- a1) lokalizacja samodzielna lub w formach zintegrowanych kilku przeznaczeń **UU**,
- a2) lokalizacja dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących to jest: mieszkań dla właścicieli i dysponentów obiektów,
- a3) lokalizacja dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących **UZ** i **UO**, pod warunkiem pełnej zgodności z przepisami odrębnymi;
- b) w granicach terenu o przeznaczeniu **UU**, w granicach każdej działki budowlanej dopuszcza się działalność gospodarczą, pod warunkiem iż:
  - b1) wielkość i gabaryty działki budowlanej będą gwarantować właściwą obsługę przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów itp.,
  - b2) prowadzona działalność gospodarcza nie może być przedsięwzięciem, dla którego na podstawie przepisów odrębnych jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- c) w terenach o symbolach **A7.1/UU**, **A4.8/UU**, **A4.20/UU**, **A7.8/UU**, **A7.16/UU**, możliwość przeznaczenia działek budowlanych wyłącznie na przeznaczenia **MN** i/lub **MW**, pod warunkiem spełnienia zasad zagospodarowania zdefiniowanych dla tych przeznaczeń oraz pełnej zgodności z przepisami odrębnymi,
- d) w terenach o symbolach **A1.5/UU**, **A4.8/UU**, **A7.8/UU** możliwość przeznaczenia działek budowlanych wyłącznie na przeznaczenia **UZ**, pod warunkiem spełnienia zasad zagospodarowania zdefiniowanych dla tego przeznaczenia oraz pełnej zgodności z przepisami odrębnymi,
- e) w terenach o symbolach **A1.5/UU**, **A1.13/UU**, **A7.8/UU** możliwość przeznaczenia działek budowlanych wyłącznie na przeznaczenia **UI**, pod warunkiem spełnienia zasad zagospodarowania zdefiniowanych dla tego przeznaczenia oraz pełnej zgodności z przepisami odrębnymi,
- f) zieleni towarzysząca obiektom budowlanym,
- g) drogi wewnętrzne **KDW**, nie wyznaczone graficznie w rysunku planu,
- h) powierzchnie jezdne i chodniki w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,
- i) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

## § 11

1. Plan wyznacza istniejące **tereny zabudowy usługowej oświaty i nauki – UO**, przeznaczenie podstawowe – zabudowa taka jak: przedszkola, szkoły, uczelnie, instytuty, wraz z dopuszczonymi przeznaczeniami towarzyszącymi, z przynależnym zagospodarowaniem terenu, do których należą tereny o symbolach: **A1.13/UO**, **A4.7/UO**, **A4.9/UO**.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) Nakazy:

a) obowiązujące parametry:

- a1) procent terenów zabudowanych: **Pz = max 50%**,
- a2) procent terenów biologicznie czynnych: **Pb = min 25%**,
- a3) wysokość zabudowy: **do III(K), do 12(H)**;

- b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 35 stopni, dotyczy głównych połaci dachu,
- c) lokalizacja, w granicach działki budowlanej, co najmniej jednego miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych **UO**, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
- d) obowiązek kompleksowego zagospodarowania nieruchomości wraz z przedpolami od strony drogi w postaci: rozwiązań terenowych, posadzek, elementów małej architektury, infrastruktury technicznej, zieleni towarzyszącej,
- e) realizacja szkolnictwa specjalnego wyłącznie na wydzielonych i ogrodzonych działkach,
- f) lokalizacja nowych budynków i obiektów w obowiązujących liniach zabudowy i zgodnie z wyznaczonym nieprzekraczalnym polem zabudowy.

## 2) **Zakazy:**

- a) dla nowej zabudowy wolnostojącej nie dopuszcza się zabudowy w granicy własności,
- b) budowy nowych wolnostojących garaży pojedynczych.

## 3) **Dopuszczenia:**

- a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach **UO**:
  - a1) lokalizacja dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących **UZ**, **UU**, nie będących samodzielными budynkami,
  - a2) lokalizacja dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących **MB2**, **US1**, **US2**,
  - a3) lokalizacja dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących to jest.: mieszkań dla właścicieli i dysponentów obiektów;
- b) w granicach terenu o symbolu **A1.13/UO** możliwość przeznaczenia działek budowlanych wyłącznie na przeznaczenia **US1**, **US2**, **MB2** pod warunkiem spełnienia zasad zagospodarowania zdefiniowanych dla tych przeznaczeń oraz pełnej ich zgodności z przepisami odrębnymi,
- c) zmiana na inne przeznaczenia usługowe,
- d) lokalizacja w formie obiektów wolnostojących, lub zintegrowanych, dotyczy zarówno obiektów przeznaczeń istniejących jak i projektowanych,
- e) wskazana lokalizacja na działkach wydzielonych, ogrodzonych,
- f) lokalizacja placów zabaw dla dzieci, dla żłobków i przedszkoli,
- g) drogi wewnętrzne **KDW**, nie wyznaczone graficznie w rysunku planu,
- h) powierzchnie jezdne i piesze w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,
- i) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.



## § 12

1. Plan definiuje ustalenia dla dopuszczonych istniejących i planowanych **działek zabudowy usługowej ochrony zdrowia – UZ**, przeznaczenie – zabudowa taka jak: szpitale, przychodnie, obiekty służby zdrowia oraz opieki społecznej, wraz z funkcjami towarzyszącymi, z przynależnym zagospodarowaniem działki, stanowiących dopuszczone przeznaczenie towarzyszące w granicach terenów o innym przeznaczeniu podstawowym.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) Nakazy:

a) obowiązujące parametry:

a1) procent terenów zabudowanych: **Pz = do 50%**,

a2) procent terenów biologicznie czynnych: **Pb = od 25% wzwyż**,

a3) wysokość zabudowy: **do III(K), do 12(H)**;

b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 35 stopni, dotyczy głównych połaci dachu,

c) lokalizacja, w granicach działki budowlanej, co najmniej jednego stanowiska parkingowego na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych **UZ**, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,

d) lokalizacja nowych budynków i obiektów w obowiązujących liniach zabudowy i zgodnie z nieprzekraczalnym polem zabudowy.

### 2) Zakazy:

a) zabudowy w granicy własności, dotyczy obiektów nowo projektowanych,

b) budowy nowych wolnostojących garaży pojedynczych,

### 3) Dopuszczenia:

a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach o dopuszczonym przeznaczeniu **UZ**:

a1) lokalizacja specyficznych dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących tj.: apteki, sklepy sprzętu medycznego,

a2) lokalizacja przeznaczenia **UO**, dotyczy wyłącznie ośrodków kształcenia;

b) lokalizacja w formie obiektów wolnostojących, lub zintegrowanych, dotyczy zarówno obiektów funkcji istniejących jak i projektowanych,

c) powierzchnie jezdne i pieszne w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,

d) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

## § 13

1. Plan definiuje ustalenia dla dopuszczonych istniejących **działek zabudowy usługowej kultu religijnego – UD**, przeznaczenie – zabudowa związana z kultem religijnym i czynnościami religijnymi, taka jak: kościoły, kaplice, budynki parafialne, a także klasztory i domy zakonne, z wyłączeniem cmentarzy, z przynależnym zagospodarowaniem działki, stanowiących dopuszczone przeznaczenia towarzyszące w

granicach terenów o innym przeznaczeniu podstawowym.

## 2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) **Nakazy:**

a) obowiązujące parametry:

a1) procent terenów zabudowanych: **Pz – do 50%**,

a2) procent terenów biologicznie czynnych: **Pb – od 20% wzwyż**,

b) forma nowych budynków indywidualne dostosowane do charakteru przeznaczenia i miejsca,

c) lokalizacja w granicach działki budowlanej lub w pobliżu do 100m, co najmniej jednego stanowiska parkingowego na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,

d) obowiązek kompleksowego zagospodarowania nieruchomości wraz z przedpolami od strony drogi w postaci: rozwiązań terenowych, posadzek, elementów małej architektury, infrastruktury technicznej, zieleni towarzyszącej itp.,

e) stosowanie indywidualnych rozwiązań architektonicznych, w odniesieniu do nowej zabudowy, zagospodarowania, oświetlenia i elementów małej architektury,

f) utrzymanie zieleni wysokiej cennej przyrodniczo oraz charakterystycznej dla krajobrazu kulturowego,

g) lokalizacja nowych budynków i obiektów w obowiązujących liniach zabudowy i zgodnie z nieprzekraczalnym polem zabudowy.

### 2) **Zakazy:**

a) likwidacji zieleni wysokiej, nie dotyczy cięć zdrowotnych i rutynowych zabiegów ogrodniczych.

### 3) **Dopuszczenia:**

a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach o dopuszczonym przeznaczeniu **UD**:

a1) lokalizacja innych przeznaczeń **UO, UU**, będących dopuszczonymi przeznaczeniami towarzyszącymi,

a2) lokalizacja mieszkalnictwa zbiorowego tj.: klasztory, domy zakonne, a także dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących, to jest: mieszkań dla właścicieli i dysponentów obiektów, pod warunkiem pełnej zgodności z przepisami odrębnymi;

b) bilansowanie potrzeb na miejsca parkingowa w sąsiedztwie działki, w odległości do 100m,

c) fizyczne rozgraniczenie terenu – ogrodzenie trwałe,

d) organizacja imprez masowych,

e) powierzchnie jezdne i piesze w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,

f) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

## § 14

1. Plan definiuje ustalenia dla dopuszczonych istniejących **działek zabudowy usługowej transportu i komunikacji – UT**, przeznaczenie – zabudowa usługowa taka jak.: bazy, usługi transportowe i komunikacyjne, stacje paliw, stacje diagnostyczne, myjnie, zespoły parkingów, garaży, z przynależnymi przeznaczeniami usługowymi, administracyjnymi i socjalnymi, urządzeniami technologicznymi i ochronnymi, zielenią izolacyjną i innym przynależnym zagospodarowaniem działki, stanowiących dopuszczone przeznaczenia towarzyszące w granicach terenów o innym przeznaczeniu.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) Nakazy:

a) obowiązujące parametry:

a1) procent terenów zabudowanych: **Pz = do 60%**,

a2) procent terenów biologicznie czynnych: **Pb = od 10% wzwyż**,

a3) wysokość zabudowy: **do II(K), do 7(H)**;

b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 15 stopni, dotyczy głównych połaci dachu,

c) lokalizacja wjazdów i wyjazdów z podstawowego układu komunikacyjnego, których geometria zostanie ostatecznie przesądzona na etapie projektu budowlanego,

d) dostosowanie programu użytkowego do wielkości i specyfiki posiadanej działki,

e) realizacja zieleni izolacyjnej i kompozycyjnej od strony przylegających terenów mieszkaniowych i usługowych,

f) lokalizacja nowych budynków i obiektów w obowiązujących liniach zabudowy i zgodnie z nieprzekraczalnym polem zabudowy.

### 2) Zakazy:

a) lokalizacja stacji paliw, stacji diagnostycznej i myjni w terenie o symbolu **A1.13/UU, A2.8/UU, A4.8/UU**.

b) zabudowy w granicy własności, nie dotyczy granicy od strony drogi, o ile zostaną zachowane zdefiniowane w planie dla terenu: linie rozgraniczające drogę i/lub linie obowiązującej zabudowy, a także zasięgi nieprzekraczalnego pola zabudowy,

c) realizacja nowych obiektów bez uprzedniego uzbrojenia terenu.

### 3) Dopuszczenia:

a) fizyczne rozgraniczenie terenu od działek przyległych, nie dotyczy stron przylegających do przestrzeni publicznych,

b) powierzchnie jezdne i chodniki w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,

c) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

## § 15

1. Plan definiuje ustalenia dla dopuszczonych istniejących i planowanych **działek zabudowy usługowej innej – UI**, podstawowe przeznaczenie – zabudowa tj.: usługi weterynaryjne, schroniska dla zwierząt,

stadniny koni, z przynależnym zagospodarowaniem działek, stanowiących dopuszczone przeznaczenia towarzyszącą w granicach terenów o innym przeznaczeniu podstawowym.

## 2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) **Nakazy:**

a) lokalizacja obiektów takich jak: schroniska dla zwierząt, stadniny koni itp. wyłącznie w granicach samodzielnych nieruchomości, oddalonych od zabudowy mieszkaniowej, usługowej pozostałej nie wymienione w §10,11,12,13,14 oraz sportu i rekreacji,

b) utrzymanie i rozwijanie zieleni wysokiej,

c) forma obiektów indywidualna dostosowana do charakteru przeznaczenia,

d) lokalizacja nowych budynków i obiektów w obowiązujących liniach zabudowy i zgodnie z wyznaczonym nieprzekraczalnym polem zabudowy.

### 2) **Zakazy:**

a) integracji schronisk dla zwierząt z innymi przeznaczeniami, nie dotyczy usług weterynaryjnych.

### 3) **Dopuszczenia:**

a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach z dopuszczonym przeznaczeniu **UI**, lokalizacja specyficznych dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących **UU**, handel, ośrodki szkoleniowe zwierząt,

b) powierzchnie jezdne i piesze w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,

c) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

## **§ 16**

1. Plan wyznacza istniejące **tereny sportowo rekreacyjne otwarte – US1**, przeznaczenie podstawowe – zagospodarowanie i zabudowa taka jak: otwarte tereny sportowe i rekreacyjne w tym, np.: boiska, korty, ujeżdżalnie, pola golfowe, strzelnice, pola kempingowe, z przynależnym zagospodarowaniem terenu, do których należy teren o symbolu: **A8.8/US1**.

## 2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) **Nakazy:**

a) obowiązujące parametry:

a1) procent terenów zabudowanych: **Pz – indywidualny**,

a2) procent terenów biologicznie czynnych: **Pb – indywidualny**,

a3) wysokość zabudowy: **do I(K), do 8(H)**;

b) dachy – indywidualne dostosowane do charakteru miejsca i otoczenia,

c) 20 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i jedno miejsce parkingowe dla autobusów, przypadające na każdych potencjalnych 200 użytkowników,

d) obowiązek kompleksowego zagospodarowania nieruchomości wraz z przedpolami od strony drogi w

postaci: rozwiązań terenowych, posadzek, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej itp..

## 2) **Zakazy:**

- a) lokalizacja obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów towarzyszących wymienionych w dopuszczeniach,
- b) lokalizacja obiektów i urządzeń utrudniających realizację lub pogarszających walory użytkowe przeznaczenia podstawowego.

## 3) **Dopuszczenia:**

- a) realizacja trybun zadaszonych
- b) w granicach terenu o symbolu **A8.8/US1** możliwość przeznaczenia działek budowlanych wyłącznie na przeznaczenia **US2**, pod warunkiem spełnienia zasad zagospodarowania zdefiniowanych dla **US2** oraz pełnej zgodności z przepisami odrębnymi,
- b) budynki - lokale usługowe, handlowe, administracyjne, małej gastronomii i budynki pomocnicze związane z obsługą terenów o powierzchni całkowitej do 100m<sup>2</sup>,
- c) w granicach konkretnego terenu łączna powierzchnia całkowita budynków usługowych i pomocniczych nie może przekroczyć 200 m<sup>2</sup>,
- d) lokalizacja obiektów okazjonalnych tymczasowych, nietrwale związanych z gruntem, towarzyszących lub związanych z przeznaczeniem o charakterze wypoczynkowo rekreacyjnym, przy pełnym zachowaniu warunków technicznych dla ich lokalizacji i użytkowania,
- e) realizacja ścieżek zdrowia, placów zabaw, terenów dydaktycznych,
- f) bilansowanie potrzeb na miejsca parkingowe w sąsiedztwie działki, w odległości do 100m od granicy działki,
- g) organizacja imprez masowych,
- h) fizyczne rozgraniczenie terenu – ogrodzenie trwałe,
- i) powierzchnie jezdne i pieszne w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,
- j) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

## **§ 17**

1. Plan definiuje ustalenia dla dopuszczonych istniejących i planowanych **działek sportowo rekreacyjnych zabudowanych – US2**, przeznaczenie – zabudowa sportowo rekreacyjna taka jak: hale sportowe, pływalnie, lodowiska, kryte korty, z przynależnym zagospodarowaniem działek, stanowiących dopuszczone przeznaczenia towarzyszące w granicach terenów o innym przeznaczeniu podstawowym.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) **Nakazy:**

- a) kompleksowe zagospodarowanie terenu,
- b) obowiązujące parametry:

- b1) procent terenów zabudowanych: **Pz – do 60%**,
- b2) procent terenów biologicznie czynnych: **Pb – od 10% wzwyż**,
- b3) wysokość zabudowy: **do II(K), do 10(H)**;
- c) dachy – indywidualne dostosowane do charakteru miejsca i otoczenia,
- d) 20 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i dwa miejsca parkingowe dla autobusów, przypadające na każdych potencjalnych 200 użytkowników, nie dotyczy **US2** dopuszczonego na terenie działek szkolnych,
- e) zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
- f) lokalizacja nowych budynków i obiektów w obowiązujących liniach zabudowy i zgodnie z wyznaczonym nieprzekraczalnym polem zabudowy.

## 2) Zakazy:

- a) lokalizacji obiektów i urządzeń utrudniających realizację lub pogarszających walory użytkowe przeznaczenia podstawowego.

## 3) Dopuszczenia:

- a) forma obiektów indywidualna, dostosowana do charakteru przeznaczenia oraz otoczenia,
- b) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach o dopuszczonym przeznaczeniu **US2**,
  - b1) lokalizacja funkcji towarzyszących **US1**,
  - b2) lokalizacja innych przeznaczeń **UO, UU**, będących funkcjami towarzyszącymi,
  - b3) lokalizacja funkcji towarzyszących **MB2** oraz mieszkań dla właścicieli i dysponentów obiektów;
- c) bilansowanie potrzeb na miejsca parkingowa w sąsiedztwie działki, w odległości do 100m od granicy działki,
- d) organizacja imprez masowych,
- e) fizyczne rozgraniczenie terenu – ogrodzenie trwałe,
- f) powierzchnie jezdne i pieszne w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,
- g) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

## § 18

1. Plan wyznacza istniejące **tereny rolnicze – R**, przeznaczenie podstawowe – rolnictwo w tym: grunty orne, uprawy polowe, łąki, pastwiska, uprawy sadownicze, ogrodnicze wraz z występującą zielenią śródpolną, drogami i ścieżkami śródpolnymi, sezonowymi ciekami powierzchniowymi, z istniejącą zabudową siedliskową oraz dopuszczoną zabudową związaną z produkcją i wytwórczością rolną, polową i hodowlaną, z przynależnym zagospodarowaniem terenu, do których należą tereny o symbolach: **A2.11/R, A2.20/R, A3.3/R, A2.11/R, A4.11/R, A4.16/R, A5.7/R, A7.11/R, A7.15/R, A7.18/R, A7.24/R, A8.9/R, A8.15/R, A9.2/R**

2. Zasady zagospodarowania terenów:

**1) Nakazy:**

- a) ochrona gruntów rolnych,
- b) ochrona istniejącej zieleni wysokiej – leśnej i śródpolnej,
- c) ochrona istniejących okazów zieleni – pojedynczych i tworzących grupy,
- d) zagwarantowanie obsługi komunikacyjnej wszystkim indywidualnym działkom, w tym polom uprawnym, z układu istniejących dróg wewnętrznych -do zachowania, nie wyznaczanych graficznie w rysunku planu,
- e) utrzymanie i rozbudowa systemu rowów melioracyjnych,
- f) utrzymanie cieków wodnych powierzchniowych,
- g) utrzymanie istniejących elementów infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi obiektami towarzyszącymi, dojazdami i strefami technicznymi.

**2) Zakazy:**

- a) realizacji nowej zabudowy, nie dotyczy zabudowy dopuszczonej z uwagi na przepisy odrębne.

**3) Dopuszczenia:**

- a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach **R**, lokalizacja zabudowy zagrodowej o parametrach zabudowy oraz zasadach zagospodarowania działki analogicznych jak dla zabudowy **RM** – par.19 ust.1, 2 i 3,
- b) realizacja nowych podziałów i scaleń gruntów rolnych, bez możliwości zmiany ich przeznaczenia,
- c) realizacja nowych obiektów budowlanych związanych z obsługą rolnictwa, dla których obowiązują parametry:
  - c1) procent terenów zabudowanych: **Pz – do 30%**,
  - c2) procent terenów biologicznie czynnych: **Pb – od 65% wzwyż**,
  - c3) wysokość zabudowy: **do II(K), do 10(H)**;
- d) dachy - dwuspadowe o nachyleniu 20-45 stopni,
- e) lokalizacja funkcji towarzyszących typu **US1**, bez możliwości zabudowy,
- f) utrzymanie i ochrona łąk o charakterze nieprodukcyjnym,
- g) zmiana profilu gospodarczego z pól uprawnych na łąki nieprodukcyjne,
- h) wprowadzenie sadów i ogrodów,
- i) zadrzewienie i zakrzewienie oraz zalesienia terenów nieprzydatnych rolniczo - zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zalesienia oraz zadrzewienia wzdłuż dróg i ścieżek komunikacyjnych,
- j) drogi wewnętrzne typu **KDW**, nie wyznaczone graficznie w rysunku planu,
- k) powierzchnie jezdne i piesze w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,
- l) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

## § 19

1. Plan wyznacza istniejące **tereny zabudowy zagrodowej – RM**, przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa zagrodowa w granicach terenów rolnych, wraz z dopuszczonymi przeznaczeniami towarzyszącymi, z przynależnym zagospodarowaniem terenu, do których należą tereny o symbolach: **A7.4/RM, A7.10/RM, A8.14/RM, A9.3/RM, A9.4/RM, A9.5/RM**.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) Nakazy:

a) obowiązujące parametry:

a1) procent terenów zabudowanych: **Pz = do 40%**,

a2) procent terenów biologicznie czynnych: **Pb = od 45% wzwyż**,

a3) wysokość zabudowy: **do III (K), do 12m (H)**;

b) geometria dachu – dwuspadowe o nachyleniu 25-55 stopni,

c) zapewnienia dojazdu co najmniej z istniejących dróg dojazdowych **KDD** lub dróg wewnętrznych **KDW**,

d) zachowanie i rozwijanie różnych form zieleni towarzyszącej zabudowie m.in. ogródków przydomowych.

### 2) Zakazy:

a) zabudowy innej niż związanej z obsługą rolnictwa, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 3) Dopuszczenia:

a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach **RM** realizacja dodatkowych dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących związanych z różnymi formami działalności gospodarczej, w tym agroturystycznej, pod warunkiem iż:

a1) łączna powierzchnia całkowita dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących nie zmieni dominującego charakteru przeznaczenia podstawowego **RM**,

a2) wielkość i gabaryty działki budowlanej będą gwarantować właściwą obsługę przeznaczenia podstawowego i dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów itp.,

a3) prowadzona działalność gospodarcza nie będzie przedsięwzięciem, dla którego na podstawie przepisów odrębnych jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;

b) realizacja funkcji towarzyszących **UI**, pod warunkiem spełnienia zasad zagospodarowania zdefiniowanych dla **UI** oraz pełnej zgodności z przepisami odrębnymi,

c) powierzchnie jezdne i piesze w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,

d) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.



## § 20

1. Plan wyznacza istniejące **tereny zabudowy techniczno produkcyjnej – P1**, przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna wraz z magazynami i składami, z dopuszczonymi przeznaczeniami towarzyszącymi, z przynależnym zagospodarowaniem terenu, do których należy teren o symbolu: **A5.19/P1**.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) Nakazy:

a) za nową działkę budowaną przyjmuje się działkę zgodną z przepisami odrębnymi, spełniającą jednocześnie wymogi minimalnej szerokości 30m i minimalnej powierzchni 2000m<sup>2</sup>,

b) obowiązujące parametry:

b1) procent terenów zabudowanych: **Pz = max 60%**,

b2) procent terenów biologicznie czynnych: **Pb = min 10%**,

b3) wysokość zabudowy: **do III(K), do 12(H)**;

c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 35 stopni, dotyczy głównych połaci dachu,

d) lokalizacja dla nowej zabudowy, w granicach działki budowlanej co najmniej jednego miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych, z wyłączeniem powierzchni pomieszczeń pomocniczych, technicznych i gospodarczych,

e) modernizacja istniejących funkcji, w celu minimalizacji uciążliwości dla środowiska - transport, hałas, media,

f) dostosowanie charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej do wielkości i specyfiki posiadanej działki,

g) ograniczenie wszelkich uciążliwości do granic terenu, do którego posiada się prawo dysponowania,

h) wjazdy i wyjazdy bezpośrednio z drogi publicznej,

i) fizyczne odgródzenie od terenów sąsiednich, ze szczególnym uwzględnieniem formy ogrodzeń w granicy działki z przestrzeniami publicznymi oraz wprowadzeniem zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym,

j) utworzenie pasów zieleni izolacyjnej od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

k) lokalizacja nowych budynków i obiektów w obowiązujących liniach zabudowy i zgodnie z nieprzekraczalnym polem zabudowy.

### 2) Zakazy:

a) zabudowa w granicy własności, nie dotyczy budynków istniejących,

b) realizacja nowych obiektów bez uprzedniego lub równoczesnego uzbrojenia terenu.

### 3) Dopuszczenia:

a) lokalizacja dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących **P2, UU, UT**, pod warunkiem pełnej zgodności z przepisami odrębnymi,

b) możliwość przeznaczenia działek budowlanych na przeznaczenia **P2, UU, UT**, pod warunkiem

spełnienia zasad zagospodarowania zdefiniowanych dla tych przeznaczeń oraz pełnej zgodności z przepisami odrębnymi

c) drogi wewnętrzne **KDW**, nie wyznaczone graficznie w rysunku planu,

d) powierzchnie jezdne i piesze w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,

e) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

## § 21

1. Plan wyznacza istniejące i planowane **tereny zabudowy techniczno produkcyjnej – P2**, przeznaczenie podstawowe – zabudowa związana z usługami produkcyjnymi, zwanymi potocznie wytwórczością lub rzemiosłem produkcyjnym, nie zaliczanym do grupy pozostałych terenów usługowych i terenów techniczno produkcyjnych, z dopuszczonymi przeznaczeniami towarzyszącymi, z przynależnym zagospodarowaniem terenu, do których należy teren o symbolu: **A8.12/P2**.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) Nakazy:

a) za nową działkę budowaną przyjmuje się działkę zgodną z przepisami odrębnymi, spełniającą jednocześnie wymogi minimalnej szerokości 30m i minimalnej powierzchni 1200m<sup>2</sup>,

b) obowiązujące parametry:

b1) procent terenów zabudowanych: **Pz = do 40%**,

b2) procent terenów biologicznie czynnych: **Pb = od 45% wzwyż**,

b3) wysokość zabudowy: **do II(K), do 8(H)**;

c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 35 stopni, dot. głównych połaci dachu,

d) lokalizacja dla nowej zabudowy, w granicach działki budowlanej co najmniej jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych, z wyłączeniem powierzchni pomieszczeń pomocniczych, technicznych i gospodarczych,

e) zieleni towarzysząca obiektom budowlanym,

f) lokalizacja nowych budynków i obiektów w obowiązujących liniach zabudowy i zgodnie z wyznaczonym nieprzekraczalnym polem zabudowy.

### 2) Zakazy:

a) łączenie w większe działki budowlane, powyżej 4800m<sup>2</sup>, dopuszczonych działek przeznaczonych wyłącznie na **P2**,

b) obsługa ciężkim transportem, powyżej 3,5 ton

c) terenochłonne magazyny i składy zabudowane i otwarte,

d) realizacja nowych obiektów bez uprzedniego lub równoczesnego uzbrojenia terenu,

e) realizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5m od krawędzi cieku wodnego, dotyczy terenu o symbolu **A8.12/P2**.

### 3) **Dopuszczenia:**

- a) możliwość prowadzenia działalności gospodarczej lokalizowanej w pomieszczeniach zintegrowanych z budynkami o innych przeznaczeniach lub w budynkach wolnostojących, pod warunkiem iż wielkość i gabaryty działki budowlanej będą gwarantować właściwą obsługę przeznaczenia podstawowego i dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących, w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,
- b) możliwość przeznaczenia działek budowlanych na przeznaczenia **MN, MW, UU**, pod warunkiem spełnienia zasad zagospodarowania zdefiniowanych dla tych oraz pełnej zgodności z przepisami odrębnymi,
- c) dla budynków istniejących położonych w odległości mniejszej niż 5m od krawędzi cieków wodnych - przyjmując za krawędź linię brzegową lub górę skarp, wykonanie remontów oraz podwyższenie standardu użytkowego, bez prawa do odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących, dotyczy terenu o symbolu **A8.12/P2**,
- d) zieleni towarzysząca obiektom budowlanym,
- e) drogi wewnętrzne **KDW**, nie wyznaczone graficznie w rysunku planu,
- f) powierzchnie jezdne i chodniki w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,
- g) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

## **§ 22**

1. Plan wyznacza istniejące **tereny zieleni – zieleni leśna – ZL**, przeznaczenie podstawowe – lasy w tym: lasy państwowe i prywatne, planowe zalesienia wraz z występującymi polanami, drogami i ścieżkami śródleśnymi, sezonowymi ciekami powierzchniowymi, obiektami infrastruktury technicznej oraz zabudową na gruntach leśnych, do których należą tereny o symbolach: **A1.1/ZL, A1.3/ZL, A1.4/ZL, A1.14/ZL, A2.1/ZL, A2.6/ZL, A2.7/ZL, A2.12/ZL, A2.16/ZL, A3.1/ZL, A3.9/ZL, A3.11/ZL, A3.22/ZL, A5.2/ZL, A5.6/ZL, A5.9/ZL, A5.10/ZL, A5.12/ZL, A5.18/ZL, A5.20/ZL, A5.21/ZL, A7.21/ZL**.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

#### 1) **Nakazy:**

- a) ochrona lasów, stanowiących naturalne zasoby przyrody lub lasów szczególnie cennych ze względu na zachowanie różnorodności przyrodniczej, leśnych zasobów genetycznych, walorów krajobrazowych, potrzeb nauki,
- b) nowe zalesienia we wskazanych obszarach, wyznaczone w planie graficznie, dotyczy terenu o symbolu **A8.19/ZL**,
- b) uzupełnienie drzewostanu – urozmaicenie szaty roślinnej i rozwój ekosystemu leśnego,
- d) zachowanie i ochrona łąk i polan śródleśnych, kompozycja terenów leśnych,
- e) ochrona istniejącej flory i fauny,
- f) utrzymanie istniejących cieków o charakterze melioracyjnym, możliwa rozbudowa systemu,
- g) lokalizacja ścieżek rekreacyjnych pieszych w tym szlaków turystycznych i rowerowych, bez prawa ograniczania swobody poruszania się,
- h) lokalizacja terenów użytkowanych sezonowo jako tereny sportowo rekreacyjne bez prawa ograniczania

swobody poruszania się.

**2) Zakazy:**

a) nowa zabudowa, za wyjątkiem budynków dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych.

**3) Dopuszczenia:**

a) przeznaczenie rekreacyjno – wypoczynkowe niekubaturowe **US1**,

b) utrzymanie istniejących lub realizacja nowych obiektów produkcyjnych lub mieszkalnych związanych bezpośrednio z gospodarką leśną, budynki do wysokości II (K) i/lub do 8m (H), z dopuszczeniem wewnątrz posesji garażu i obiektów gospodarczych, wraz z zielenią przydomową,

c) lokalizacja przeznaczeń związanych z obsługą techniczną i utrzymaniem terenów leśnych, dotyczy terenu o symbolu **A1.4/ZL**,

d) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

**§ 23**

1. Plan definiuje ustalenia dla dopuszczonych istniejących i planowanych **działek zieleni urządzonej – ZP1**, podstawowe – zieleń urządzona w tym: zieleń parkowa, zieleń izolacyjna, zieleń towarzysząca budynkom i obiektom budowlanym, z przynależnym zagospodarowaniem działek, stanowiących dopuszczone przeznaczenia towarzyszące w granicach terenów o innym przeznaczeniu podstawowym.

2. Zasady zagospodarowania terenów.

**1) Nakazy:**

a) utrzymanie istniejącej zieleni,

b) utrzymanie i ochrona istniejącego ukształtowania terenu,

c) ochrona terenów przywodnych w granicy własności terenów wód otwartych **WS1**, z zagwarantowaniem dostępności dla obsługi technicznej cieków.

**2) Zakazy:**

a) lokalizacji budynków i budowli, za wyjątkiem dopuszczonych,

b) likwidacji istniejącego drzewostanu, nie dotyczy cięć zdrowotnych i rutynowych zabiegów ogrodnich.

**3) Dopuszczenia:**

a) lokalizacja w granicach działek położonej w terenach o dopuszczonym przeznaczeniu **ZP2** oraz w granicach samodzielnych działek, dopuszczonego przeznaczenia **WS1**, z zachowaniem zdefiniowanych dla nich ustaleń,

b) realizacja nowych zadrzewień,

c) lokalizacja ścieżek rekreacyjnych pieszych w tym szlaków turystycznych i rowerowych,

d) drogi wewnętrzne typu **KDW**, nie wyznaczone graficznie w rysunku planu,

e) powierzchnie jezdne i piesza w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,

f) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

## § 24

1. Plan wyznacza istniejące **tereny zieleni nie urządzonej – ZP2**, przeznaczenie podstawowe – zieleni nieurządzona, w tym zieleni przywodna, z przynależnym zagospodarowaniem terenu do których należą tereny o symbolach: **A1.8/ZP2, A1.15/ZP2, A1.16/ZP2, A2.3/ZP2, A2.5/ZP2, A2.13/ZP2, A2.15/ZP2, A3.4/ZP2, A3.6/ZP2, A3.8/ZP2, A4.12/ZP2, A4.13/ZP2, A4.15/ZP2, A7.3/ZP2, A8.11/ZP2, A8.18/ZP2, A8.13/ZP2.**

2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) **Nakazy:**

- a) zachowanie i utrzymanie flory i fauny o charakterze siedlisk naturalnych i półnaturalnych,
- b) ochrona terenów przywodnych w granicy własności terenów wód otwartych **WS1**, z zagwarantowaniem dostępności dla obsługi technicznej cieków,
- c) utrzymanie i ochrona istniejącego ukształtowania terenu,
- d) zachowanie istniejącego naturalnego krajobrazu.

### 2) **Zakazy:**

- a) budowa obiektów i budowli innych niż dopuszczone.

### 3) **Dopuszczenia:**

- a) lokalizacja w granicach działek położonych w terenach **ZP2** oraz w granicach samodzielnych działek, przeznaczenia typu **WS1**, z zachowaniem zdefiniowanych dla niego ustaleń,
- b) lokalizacja ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych wraz z elementami małej architektury związanymi z obsługą ruchu turystycznego, pod warunkiem, iż na etapie ich projektu zagospodarowania, zostaną wytyczone w sposób gwarantujący zachowane pozostałych ustaleń planu zdefiniowanych dla **ZP2**.
- c) realizacja nowych zalesień, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) przekształcanie się w formy zieleni urządzonej **ZP1**,
- e) budowle ochrony przeciwpowodziowej oraz gospodarki wodnej,
- f) ingerencja wyłącznie w przypadku robót związanych z ochroną przeciwpowodziową, utrzymaniem cieków i przeciwdziałaniem zarastania brzegów,
- g) lokalizacja funkcji towarzyszących typu **US1**, bez możliwości zabudowy,
- h) powierzchnie jezdne i piesze w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,
- i) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

## § 25

1. Plan wyznacza istniejące i planowane **tereny zieleni cmentarnej – ZC**, przeznaczenie podstawowe – cmentarz, z dopuszczonymi przeznaczeniami towarzyszącymi, z przynależnym zagospodarowaniem terenu, do których należy teren o symbolu: **A2.17/ZC**.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) **Nakazy:**

- a) utrzymanie istniejącej i realizacja nowej zieleni indywidualnie projektowanej,
- b) realizacja infrastruktury technicznej parkowej tj. indywidualne oświetlenie, elementy małej architektury,
- c) wydzielenie terenu w formie trwałych ogrodzeń,
- d) zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu.

### 2) **Zakazy:**

- a) lokalizacji budynków i budowli, za wyjątkiem dopuszczonych,
- b) lokalizacji urządzeń i obiektów służących kremacji.

### 3) **Dopuszczenia:**

- a) nowa zabudowa o przeznaczeniach związanych z **ZC**, do II (K) i 8m (H), z dopuszczeniem lokalnej dominanty i powierzchni zabudowy do 200m<sup>2</sup>, np.: kaplice, administracja cmentarza, sanitariaty, pomieszczenia gospodarcze itp.,
- b) powierzchnie jezdne i piesze w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,
- c) infrastruktura techniczna związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki strukturalnej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

## § 26

1. Plan wyznacza istniejące **tereny wód powierzchniowych płynących – WS1**, przeznaczenie podstawowe – wody otwarte w tym: rzeki, strumienie, potoki, kanały, wyznaczone w granicach użytku lub zgodnie z przebiegiem w terenie, do których należą tereny o symbolach: **A1.15/WS1, A1.16/WS1, A1.7/WS1, A2.4/WS1, A2.14/WS1, A3.5/WS1, A4.14/WS1, A5.4/WS1, A8.17/WS**.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) **Nakazy:**

- a) ochrona terenów wód otwartych płynących, wyznaczonych i nie wyznaczanych graficznie na rysunku planu, niezależnie od ich formy własności,
- b) utrzymanie w dobrym stanie istniejących cieków wodnych,
- c) utrzymanie i ochrona naturalnego ukształtowania terenu, w tym: jarów, koryt potoków itp.,
- d) zachowanie i utrzymanie flory i fauny o charakterze siedlisk naturalnych i pół naturalnych,
- e) w ramach ochrony przeciwpowodziowej, zachowanie istniejących i budowa nowych obiektów inżynierskich,
- f) wszelkie przedsięwzięcia w granicach terenów **WS1** wymagają uzgodnień i opinii administratora cieku oraz pozostałych właściwych stron, w trybie przepisów odrębnych.

## 2) Zakazy:

- a) budowy obiektów i budowli, nie dotyczy budowli związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz mostów i kładek,
- b) ujmowania cieków wodnych w kolektory, rury lub elementy prefabrykowane i upraszczania linii brzegowej.

## 3) Dopuszczenia:

- a) regulacja cieków wodnych w sposób nie powodujący utraty ich naturalnego charakteru, wyłącznie w miejscach wynikających z opinii hydrologicznych i wymogów ochrony przeciwpowodziowej,
- b) zabezpieczenie i ukształtowanie brzegów na odcinkach terenów zagrożonych zalaniem, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- c) możliwość realizacji nowych mostów drogowych lub pieszych, z wkomponowaniem rozwiązań w ukształtowane cieku wodnego,
- d) wprowadzenie nowych zadrzewień pod warunkiem nie zwiększania oporu przepływu wody.

## § 27

1. Plan wyznacza istniejące **tereny dróg układu podstawowego**, do których należą ulice lub ich fragmenty. Są to tereny o symbolach: **A.1/KDG, A.2/KDZ, A.3/KDL, A.4/KDL, A.5/KDL, A.6/KDL, A.7/KDL, A.8/KDD**.

2. Plan wyznacza w granicach poszczególnych jednostek strukturalnych **tereny dróg układu uzupełniającego**, do których należą ulice lub ich fragmenty, z lokalnymi poszerzeniami w formie skwerów. Są to tereny o symbolach:

- 1) **A1.2/KDD, A1.10/KDL, A1.11/KDL** - położone w jednostce strukturalnej **A1**;
- 2) **A3.10/KDD, A3.12/KDD, A3.17/KDD, A3.18/KDD** - położone w jednostce strukturalnej **A3**;
- 3) **A4.2/KDD, A4.3/KDD, A4.5/KDD, A4.18/KDD** - położone w jednostce strukturalnej **A4**;
- 4) **A5.15/KDD, A5.17/KDL** - położone w jednostce strukturalnej **A5**;
- 5) **A7.12/KDL** - położone w jednostce strukturalnej **A7**;
- 6) **A8.6/KDD, A8.28/KDD** - położone w jednostce strukturalnej **A8**.

3. Plan nie wyznacza innych niż wymienione w §27 ust. 1 i 2 dróg publicznych, wszystkie pozostałe drogi dopuszczone do realizacji jako wydzielone tereny lub w granicach terenów o określonym przeznaczeniu należy traktować jako drogi wewnętrzne.

4. Dla każdego z wyznaczonych terenów dróg, w zależności od ich klasy, plan ustala przeznaczenie podstawowe, a także zasady zagospodarowania, definiowane w formie nakazów, zakazów i dopuszczeń.

5. Ustalenia dla **terenów dróg układu podstawowego i uzupełniającego – KD**, ustalenia dotyczą wszystkich terenów o symbolach **KDG, KDZ, KDL, KDD**.

6. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) Nakazy:

- a) podstawowe przeznaczenie – drogi różnych klas, w tym także zagospodarowanie i budowę im przynależne,

b) dla poszczególnych klas dróg ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, nie mniejsze niż:

b1) dla dróg głównych **KDG** – 25m, droga o symbolu **A.1/KDG**,

b2) dla dróg zbiorczych **KDZ** – 20m, droga o symbolu **A.2/KDZ**,

b3) dla dróg lokalnych **KDL** – 12m, w obszarze zurbanizowanym - drogi o symbolach: **A.3/KDL**, **A.5/KDL**, **A.7/KDL**, **A.1.10/KDL**, **A.1.11/KDL**, **A.5.17/KDL**, **A.7.12/KDL** i 15m poza obszarem zurbanizowanym - drogi o symbolach: **A.4/KDL** i **A.6/KDL**,

b4) dla dróg dojazdowych **KDD** – 10m, drogi o symbolach: **A1.2/KDD**, **A3.10/KDD**, **A3.12/KDD**, **A3.17/KDD**, **A3.18/KDD**, **A4.2/KDD**, **A4.3/KDD**, **A4.5/KDD**, **A4.18/KDD**, **A5.15/KDD**, **A8.6/KDD**;

z dopuszczeniem odstępstw, w trybie przepisów odrębnych, wynikających ze specyfiki istniejących podziałów własnościowych terenów dróg i terenów sąsiednich,

c) w zależności od stanu zagospodarowania działki w dniu wejścia w życie planu, na rzecz terenów komunikacji drogowej, dot. dróg publicznych, należ przejąć działki lub fragmenty działek położone wewnątrz wyznaczonych w planie linii rozgraniczających drogi, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych, oznacza to, iż przedsięwzięcia, realizowane w granicy tej działki lub w liniach rozgraniczających przyległej drogi, wymagające wydania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia:

c1) dla działki niezabudowanej, a także zabudowanej z budynkami w całości położonymi w granicach nieprzekraczalnego pola zabudowy, winny wiązać się z regulacją granic i z przeniesieniem istniejących lub realizacją nowych ogrodzeń od strony drogi, w ustalonej planem linii rozgraniczającej,

c2) dla działki zabudowanej z częścią budynku i/lub ogrodzeniem położonym wewnątrz linii rozgraniczających drogę, winny wiązać się z regulacją granic z dopuszczeniem pozostawienia budynku,

d) należy pozostawić i ochronić położone w liniach rozgraniczających drogi obiektów kultury materialnej takich jak kapliczki i krzyże przydrożne.

## 2) Zakazy:

a) nowa zabudowa wewnątrz linii rozgraniczających drogi, zakaz nie dotyczy obiektów budowlanych dopuszczonych na mocy przepisów odrębnych.

## 3) Dopuszczenia:

a) przeznaczenia lub sposoby zagospodarowania, w tym budowlę, dopuszczone w trybie przepisów odrębnych, zieleń towarzysząca tym budowlom, w tym zieleń izolacyjna, elementy uzbrojenia i wyposażenia technicznego,

b) pozanormatywne odległości pomiędzy skrzyżowaniami i włączeniami na nowe tereny budowlane, wyłącznie po uzyskaniu zgody zarządcy drogi,

c) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację: chodników, ścieżek pieszych i rowerowych, parkingów przyulicznych, wiat i przystanków autobusowych, zieleni, elementów infrastruktury technicznej oraz innych budowli zgodnych z przepisami odrębnymi,

d) lokalne zawężenia linii rozgraniczających pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi.



## § 28

1. Plan wyznacza istniejące i planowane **tereny dróg wewnętrznych – KDW**; przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne, w tym zagospodarowanie i budowę im przynależne, do których należą tereny o symbolach: **A2.8/KDW, A2.9/ KDW. A2.21/KDW, A2.22/KDW, A3.23/KDW, A4.21/KDW, 4.23/KDW, A4.24/KDW, A4.25/KDW, A4.26/KDW, A5.22/KDW, A5.23/KDW, A5.29/KDW, A5.30/KDW, A5.31/KDW, A7.2/KDW, A7.6/KDW, A7.19/KDW, A7.20/KDW, A7.23/KDW, A7.25/KDW, A8.29/KDW, A8.30/KDW, A8.31/KDW, A8.32/KDW, A8.33/KDW, A8.34/KDW, A8.35/KDW, A8.36/KDW, A8.37/KDW, A8.38/KDW, A8.39/KDW, A8.40/KDW, A8.47/KDW, A8.48/KDW.**

2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) Nakazy:

a) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne, w tym zagospodarowanie i budowę im przynależne,

b) na terenach niezabudowanych dla wszystkich **KDW** ustala się szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 7m,

c) na terenach zabudowanych dla wszystkich **KDW** linie rozgraniczające należy tyczyć w dostosowaniu do istniejącego stanu zagospodarowania bez naruszania, trwałych istniejących ogrodzeń, zieleni i trwałych urządzeń zlokalizowanych w pasie drogowym.

### 2) Zakazy:

a) zabudowa, nie dotyczy obiektów infrastruktury drogowej i technicznej.

### 3) Dopuszczenia:

a) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się realizację: chodników, ścieżek pieszych i rowerowych, parkingów przyulicznych, zieleni, elementów infrastruktury technicznej oraz innych budowli zgodnych z przepisami odrębnymi,

b) parametry techniczne jak dla dróg publicznych dojazdowych,

c) lokalne zawężenia linii rozgraniczających pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi.

## § 29

1. Plan wyznacza istniejące **tereny infrastruktury technicznej:**

1.1. **wodociągów – TIW**; przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna wodociągów tj.: obiekty i budowlę związane z infrastrukturą techniczną tj.: systemem wodociągów ogólnomiejskich, z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

1.2. **kanalizacji – TIK**; przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna kanalizacji tj.: obiekty i budowlę związane z infrastrukturą techniczną tj.: oczyszczalnie, przepompownie budynki i budowlę kanalizacji, z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

2. Zasady zagospodarowania terenów dla **TIW** i **TIK**:

### 1) Nakazy:

a) utrzymanie istniejących terenów wraz z bieżącą ich modernizacją,

- b) fizyczne wydzielenie terenu za pomocą ogrodzeń trwałych,
- c) obowiązują indywidualne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu.

**2) Zakazy:**

- a) zabudowa inna niż związana z przeznaczeniem podstawowym.

**3) Dopuszczenia:**

- a) możliwość przeznaczenia części terenu lub części powierzchni całkowitych budynków dla dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących,
- b) powierzchnie jezdne i pieszka w granicach działek o podstawowym przeznaczeniu,
- c) infrastruktura techniczna inna niż przeznaczenie podstawowe związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki urbanistycznej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

## **§ 30**

1. Plan wyznacza istniejące **tereny komunikacji kolejowej – KK**, przeznaczenie podstawowe – istniejące torowiska kolejowe lub ich fragmenty - nie będące terenami zamkniętymi, wraz z obiektami inżynierskimi, do których należy teren o symbolu: **A.9/KK**.

**2. Zasady zagospodarowania terenów:**

**1) Nakazy:**

- a) utrzymanie istniejącego przeznaczenia.

**2) Zakazy:**

- a) zakaz lokalizacji obiektów innych niż dopuszczonych i związanych z infrastrukturą techniczną.

**3) Dopuszczenia:**

- a) różne formy zieleni, w tym zieleń izolacyjna, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) infrastruktura techniczna, bez wyszczególniania,
- c) przeznaczenie części terenu na tereny **KD** lub przeznaczenie terenów przyległych,
- d) utrzymanie istniejących i budowa nowych obiektów inżynierskich,
- e) budowa obiektów i budowli dopuszczonymi na podstawie przepisów odrębnych.

## **ROZDZIAŁ 4**

### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

## **§ 31**

1. Plan określa zasady obsługi w zakresie uzbrojenia i wyposażenia terenów tj.: sieci, obiektów technologicznych i inżynierskich oraz urządzeń i instalacji, nie będących terenem, które położone są w granicach innych wyodrębnionych w planie terenów o różnym przeznaczeniu, w tym w terenach dróg.

2. Ilekroć w planie jest mowa o uzbrojeniu terenu, działki w tym działki budowlanej, lub infrastrukturze technicznej, niezależnie od jej rodzaju, dla każdego przedsięwzięcia:

1) ustala się lokalizację i realizację nowych elementów infrastruktury technicznej przede wszystkim wewnątrz linii rozgraniczających drogi publiczne, to jest w terenach o symbolach **KDG, KDZ, KDL, KDD** lub drogi wewnętrzne, to jest w terenach o symbolu **KDW**;

2) dopuszcza się ich realizację poza ww. liniami w zgodzie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu;

3) ustala się, iż przebiegi sieci do projektowanych obiektów budowlanych, lokalizacja nowych budowli inżynierskich itp. przedsięwzięcia, które nie zostały wyznaczone graficznie w rysunku planu, a określone są, lub wynikają, z tekstu uchwały bądź przepisów odrębnych, mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami wnioskodawców oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników uzbrojenia, pod warunkiem dotrzymania pozostałych ustaleń planu;

4) dopuszcza się wydzielanie niezależnych nieruchomości dla budowli liniowych lub obiektów technologicznych w granicach każdego z wyznaczonych w planie terenów, jeśli tego wymagać będą aktualne przepisy odrębne i nie zostaną naruszone pozostałe ustalenia planu;

5) ustala się, iż w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową, przekładką lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, należy zachować obowiązujące odległości od pozostałych elementów uzbrojenia i zagospodarowania wg przepisów odrębnych, a także należy posiadać aktualne warunki techniczne i uzgodnienia, wydane przez właścicieli i dysponentów poszczególnych mediów, dotyczące konkretnego przedsięwzięcia budowlanego;

6) przebudowy i modernizacje systemów infrastruktury technicznej należy realizować wyprzedzająco lub równoległe z docelowym programem zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej;

7) dla istniejących i planowanych sieci i przyłączy, dla których w planie wyznaczono graficznie zasięgi stref ochronnych i stref obsługi technicznej, w których obowiązuje ograniczenie prawa swobodnego dysponowania terenem w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych, w przypadku potwierdzenia przez dysponenta sieci o złagodzeniu ograniczeń (zmniejszeniu zasięgu strefy) dopuszcza się zagospodarowanie pozyskanych terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie (zachowując zgodność planowanego przedsięwzięcia z planem).

3. Dla wszystkich terenów, działek w tym działek budowlanych, ustala się w zależności od potrzeb wyposażenie w sieci: wodociagową - **w**, elektroenergetyczną - **e**, kanalizacyjną sanitarną i deszczową – **k** w tym **ks, kd**, ciepłowniczą - **co**, gazową – **g** a także teletechniczną - **t**, oraz inne nie wymienione z nazwy - **i**, wraz ze związanymi z nimi urządzeniami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz przynależnymi im pasami obsługi technicznej.

4. Dla każdego terenu i każdej położonej w jego granicach działki, w tym działki budowlanej, w zależności od ustalonego dla nich przeznaczenia, plan uzależnia możliwość realizacji planowanego przedsięwzięcia od:

1) zapewnienia im dostawy wody zgodnych z ustaleniami §31 ust.6 i energii elektrycznej, zgodnych z ustaleniami §31 ust.7;

2) rozwiązania dla nich problemów gospodarki ściekowej, zgodnych z ustaleniami §31 ust.8;

3) rozwiązania dla nich problemów w zakresie dostawy energii cieplnej i gazu, zgodnych z ustaleniami §31 ust. 9 i 10.

5. Dla każdego terenu i każdej położonej w jego granicach działki, w tym działki budowlanej, w zależności od ustalonego dla nich przeznaczenia, plan stymuluje dla planowanego przedsięwzięcia rozwój:

1) sieci teletechnicznych, zgodnie z ustaleniami §31 ust.11;

2) sieci innych nie wymienionych, zgodnie z ustaleniami §31 ust.12;

6. W dostosowaniu do potrzeb, należy zagwarantować pełne pokrycie zapotrzebowania w wodę z istniejącej i rozbudowywanej miejskiej **sieci wodociągowej – w**, z uwzględnieniem uwarunkowań:

1) rozbudowa systemu wodociągów winna zagwarantować w pierwszym rzędzie docelowe zapotrzebowanie na wodę dla celów bytowo – komunalnych;

2) należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, obejmujące zewnętrzną sieć hydrantową, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, na podstawie przepisów odrębnych;

3) dopuszcza się użytkowanie dla celów bytowych lokalnych ujęć wody, do czasu pełnego pokrycia terenu siecią wodociągową, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

7. W dostosowaniu do potrzeb, należy zagwarantować pełne pokrycie zapotrzebowania w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej **sieci elektroenergetycznej - e**, z uwzględnieniem preferencji dla:

1) realizacji linii kablowych podziemnych, z jednoczesnym dopuszczeniem utrzymania i rozbudowy napowietrznych linii kablowych;

2) lokalizacji nowych stacji transformatorowych przede wszystkim w terenach zieleni **ZP1, ZP2**;

3) wyznacza się obszar obsługi technicznej dla sieci SN, oznaczony na rysunku planu;

4) budowa oraz rozbudowa i modernizacja sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia będzie realizowana w przypadku zaistnienia takiej potrzeby, po uzyskaniu warunków przebudowy, w formie umów przyłączeniowych;

5) ewentualna zmiana przebiegu sieci energetycznych WN będzie możliwa pod warunkiem, że wszelkie koszty z tym związane będzie ponosił zainteresowany inwestor oraz po uzyskaniu warunków przebudowy i uzgodnieniu odpowiedniego rozwiązania technicznego z władającym siecią.

8. W dostosowaniu do potrzeb, należy zagwarantować odprowadzenia ścieków do istniejącego systemu **sieci kanalizacyjnej - k**, pod warunkiem, że ścieki sanitarne i wody deszczowe będą odpowiadać parametrom, o których mowa w przepisach odrębnych, a także z uwzględnieniem uwarunkowań:

1) lokalizacja nowej sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w oparciu o program uzbrojenia terenu oraz konieczną dokumentację techniczną, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, w szczególnych przypadkach dopuszcza się przebieg kanałów przez tereny działek prywatnych – po uzyskaniu zgody ich właścicieli;

2) zakaz odprowadzania i gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych, przepis obowiązuje dopiero po realizacji docelowego systemu sieci kanalizacyjnej;

3) zakaz stosowania systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem do wód lub ziemi, przepis obowiązuje dopiero po realizacji docelowego systemu sieci kanalizacyjnej;

4) zakaz wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód powierzchniowych i do gruntu;

5) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do gruntu po oczyszczeniu do parametrów określonych w przepisach odrębnych;

6) w przypadku wytwarzania ścieków technologicznych, ustala się obowiązek ich neutralizacji w miejscu powstawania, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji i odbiornika;

7) umożliwianie w uzasadnionych przypadkach odprowadzanie ścieków bytowo gospodarczych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji poprzez system przepompowni i rurociągów tłocznych;

8) odwadniania ulic publicznych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem rozwiązań tymczasowych w formie odprowadzenia wód deszczowych do rowów, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych;

9) odwadniania parkingów wydzielonych, placów manewrowych, postojowych i magazynowo składowych do kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu i spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, ustalenie może nie obowiązywać dla terenów: **MZ, MN, MW i MB2**.

9. W dostosowaniu do potrzeb, dopuszcza się możliwość pokrycie zapotrzebowania **na ciepło - co**, z lokalnych sieci ciepłowniczych:

1) dopuszcza się lokalizację nowych sieci ciepłowniczych w liniach rozgraniczających dróg z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

2) ustala się likwidację lokalnych, małych i nisko sprawnych kotłowni węglowych, zamieniając je na źródła zasilane „czystymi” paliwami lub włączając do systemów zasilanych ze źródeł wysokosprawnych;

3) ustala się w obiektach nowych i modernizowanych obowiązek stosowania tzw. „czystych” paliw, które ograniczają wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza;

4) na pozostałych emitorach, w tym w zakładach przemysłowych położonych w obszarze planu, ustala się obowiązek przystosowania instalacji i urządzeń do standardów wymaganych przepisami odrębnymi;

10. W dostosowaniu do potrzeb, należy zagwarantować pokrycie zapotrzebowania na gaz z istniejącej i rozbudowywanej **sieci gazowej - g**, dla celów bytowych, przemysłowych i oraz celów grzewczych, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

1) należy zabezpieczyć trasy dla gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, na warunkach określonych przez administratora sieci w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;

2) dopuszczenie w strefach technicznej obsługi dla gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia, realizację dróg i ścieżek pieszych i rowerowych, wraz z zielenią niską;

3) ewentualna budowa sieci gazowej, jest możliwa pod warunkiem spełnienia kryterium ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia.

11. W dostosowaniu do potrzeb, należy zagwarantować dostępu do istniejącej i rozbudowanej **sieci telekomunikacyjnej - t**, z dążeniem do jej skablowania, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

1) możliwość lokalizacji nowych stacji, stacji bazowych telefonii komórkowej w tym takich, dla których jest wymagane lub może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, i urządzeń nadawczych, stacji radiowych i centrali telekomunikacyjnych w granicach samodzielnych działek, lub na obiektach, z wyłączeniem budynków położonych w strefach **SA i SB**, w miejscach nie eksponowanych, przy zachowaniu wszystkich wymogów lokalizacyjnych i formalno prawnych;

2) zakazu lokalizacji nowych ww. obiektów w granicach terenów o innych przeznaczeniach takich jak: **MN, MW, UO, UZ** a także w ich sąsiedztwie to jest w odległości mniejszej niż 30m od ww. budynków i budowli technicznych;

3) zachowanie wszystkich wymogów lokalizacyjnych i formalno prawnych związanych z ich realizacją.

12. Ustalenia planu gwarantują możliwość realizacji **sieci innych - i**, takich jak: telewizja kablowa, alarmowa, internetowa.

## § 32

W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:

- 1) dla całego obszaru objętego planem obowiązuje zakaz składowania, utylizacji i przerabiania odpadów;
- 2) dopuszczenie krótkoterminowego gromadzenia odpadów komunalnych i odpadów produkcyjnych w granicach działek, na których są wytwarzane lub przeznaczane do wykorzystania w ich granicach;
- 3) dla prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami wprowadza się wymóg, dla planowanych w tym terenie nowych funkcji: segregacji odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) zasady gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych należy organizować zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 5) nakaz wyposażenia dróg – terenów pieszych, w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu i utylizacji;
- 6) zakaz prowadzenia gospodarki odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe i podziemne.

## **ROZDZIAŁ 5**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 33**

1. W planie, z uwagi na **ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) dla wszystkich terenów i działek niezależnie od ustaleń zdefiniowanych dla poszczególnych przeznaczeń, obowiązującymi w zakresie ochrony środowiska są wymogi przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się wprowadzania, od dnia wejścia w życie planu, w sąsiedztwie: terenów mieszkaniowych i obszarów przestrzeni publicznych, nowych funkcji uciążliwych dla otoczenia i przeznaczania terenów, pogarszających jakość środowiska, a także związanych ze składowaniem, gromadzeniem, przetwarzaniem lub wytwarzaniem wyrobów z materiałów odzyskiwanych z odpadów, dotyczy zarówno przedsięwzięć dla których wymagane jest pozwolenie na budowę jak i zgłoszenie;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice działki do której jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania, a także tych które przekraczają normy określone jako znacząco oddziaływujące na zdrowie ludzi i środowisko;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących i lokalizację nowych przeznaczeń **P1, P2**, a także realizację terenów mieszkaniowych, sportowo rekreacyjnych, dróg publicznych i wewnętrznych i infrastruktury technicznej, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których opracowanie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagane lub może być wymagane, pod warunkiem dotrzymania wszelkich ograniczeń i wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) ustalone w planie ograniczenia przeznaczeń dla przedsięwzięć wymagających lub mogących wymagać sporządzenie raportu, nie odnoszą się do przedsięwzięć związanych z realizacją:
  - a) uzupełniającej działalności gospodarczej, realizowanej jako przeznaczenie dopuszczone w granicy działki lub w granicy terenu zabudowy mieszkaniowej,
  - b) przedsięwzięć, które nie są wymienione w stosownych przepisach odrębnych obowiązujących na dzień uchwalenia planu;warunkiem ich dopuszczenia do realizacji jest uzyskaniu, w trybie przepisów odrębnych, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

2. W zakresie **ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem**:

1) nakazuje się spełnienie normatywów w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację procesów technologicznych, ograniczając emisję zanieczyszczeń;

2) nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych, o niskiej zawartości związków siarki oraz technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń.

### 3. W zakresie **ochrony przed hałasem**:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku, w szczególności w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

2) w planie ochronie przed hałasem podlegają następujące tereny:

a) tereny zabudowy zagrodowej – do których należą w planie tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej o symbolu **MZ**,

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi – do których należą w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **MN**,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego – do których należą w planie tereny zabudowy wielorodzinnej o symbolu **MW** oraz tereny zabudowy zamieszkiwania zbiorowego o symbolu **MB2**,

c) tereny – działki, z istniejącą lub dopuszczoną zabudową mieszkaniową zagrodową – położoną w terenach o symbolu **R**, **RM** i **ZP2**,

d) tereny szpitali w miastach, które należą w planie do terenów zabudowy usług ochrony zdrowia o symbolu **UZ**,

e) dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, które należą w planie do terenów zabudowy usług oświaty o symbolu **UO**,

obowiązują odpowiednio dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne źródła hałasu, zdefiniowane w przepisach odrębnych;

3) w obrębie planu nie ma terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez dopuszczonych usług rzemieślniczych, wymagających szczególnej ochrony przed hałasem;

4) pozostałe tereny nie są objęte ochroną przed dopuszczalnym poziomem hałasu, w trybie przepisów odrębnych, stąd zapewnienie odpowiednich warunków w znajdujących się w ich granicach pomieszczeniach przeznaczonych do zamieszkania ludzi powinno odbywać się w trybie przepisów techniczno - budowlanych, poprzez zastosowanie w budynku odpowiednich materiałów i rozwiązań technicznych.

### 4. W zakresie ochrony **wód przed zanieczyszczeniem**:

1) nakazuje się na okres budowy:

a) zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zamulaniem na skutek zwiększonej erozji powierzchni terenu budowy,

b) zabezpieczenie wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami wypłukanymi z materiałów stosowanych do budowy oraz wyciekami z maszyn i pojazdów, jak również przed ściekami z baz transportowo-sprzętowych, w szczególności poprzez zastosowanie systemów separacji zanieczyszczeń ropopochodnych;

2) dla realizacji przedsięwzięć mogących prowadzić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i

podziemnych takich jak: stacje paliw, parkingi lub inne, wprowadza się wymóg zabezpieczenia inwestycji przed przenikaniem zanieczyszczeń, stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych, co powinno zostać uwzględnione projekcie budowlanym.

5. W zakresie **ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych**:

1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie i utrzymanie istniejących szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych;

2) zakazuje się wycinki drzew i krzewów bez ważnych powodów takich jak bezpieczeństwo użytkowania dróg, placów, obiektów kubaturowych oraz urządzeń i sieci infrastruktury, nie dotyczy to cięć zdrowotnych i rutynowych zabiegów ogrodniczych;

3) nakazuje się ochronę wskazanego w rysunku planu starodrzewia w szczególności polegającej na zakazie przekształceń powierzchni terenu i prowadzenia prac budowlanych mogących zniszczyć lub ograniczyć żywotność starodrzewia a także wpływać na poziom wód gruntowych w promieniu wynoszącym około 1,5 wysokości chronionego starodrzewia;

4) ustala się, aby przy modernizacji istniejących a także przy trasowaniu i projektowaniu nowych dróg każdorazowo uwzględnić możliwość realizacji zieleni urządzonej w postaci: szpalerów drzew, żywopłotów lub/i pasów trawników, w zależności od możliwości wynikających z szerokości dróg w ich liniach rozgraniczających.

6. W zakresie **ochrony przyrody**:

1) Wyznacza się strefy ochrony przyrody **SP** z wyszczególnieniem:

a) **SP1** – strefa ochrony dwóch dębów szypułkowych zlokalizowanych w obrębie nadleśnictwa Brynek, w leśnictwie Pniowiec na terenie oddziału leśnego nr 45,

b) **SP2** – strefa ochrony torfowiska zlokalizowanego w obrębie nadleśnictwa Brynek, w leśnictwie Pniowiec na terenie oddziału leśnego nr 89g,

c) **SP3** – strefa ochrony dębu szypułkowego zlokalizowanego w obrębie nadleśnictwa Brynek, w leśnictwie Pniowiec na terenie oddziału leśnego nr 105g;

2) w zasięgu stref obowiązują:

a) wyznaczenie i rozgraniczanie stref w terenie,

b) utrzymanie naturalnego charakteru stref,

c) ochrona przed niekontrolowanymi zadrzewianiem i zarastaniem,

d) zmiana warunków gruntowo wodnych dotyczy **SP2**.

7. W zakresie **ochrony terenów leśnych ZL**:

1) wyznacza się strefę ekotonową dla terenów leśnych, obejmującą pas terenu o szerokości co najmniej 20m od wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej tereny leśne **ZL**, zdefiniowaną graficznie na rysunku planu za pomocą nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczanej na przedpolu terenów leśnych;

2) w zasięgu stref obowiązują:

a) zakaz nowej zabudowy z zastrzeżeniem dopuszczenia nowej zabudowy w odległościach wynikających z przepisów odrębnych wyłącznie dla tych działek budowlanych w granicach których nie ma możliwości



realizacji zabudowy zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem, z jednoczesnym ograniczeniem powierzchni zabudowy dla działki budowlanej do 100m<sup>2</sup>,

b) dopuszczenie utrzymania zabudowy istniejącej położonej bliżej linii rozgraniczającej tereny leśne niż 20m, z obowiązkiem dostosowania tych obiektów do wymogów przepisów odrębnych, z jednoczesnym zakazem ich przebudowy zmieniającej zewnętrzne gabaryty obiektu budowlanego i odbudowy,

c) zakaz zmiany istniejącego przeznaczenia budynków istniejących położonych bliżej linii rozgraniczającej tereny leśne niż 20m,

d) dla terenów leśnych, dla których nie wyznaczono graficznie strefy ekotonowej:

d1) dla nowej zabudowy obowiązują odległości od linii terenu leśnego zgodnie z przepisami odrębnymi,

d2) dla zabudowy istniejącej obowiązują dopuszczenia i zakazy jak w pkt.2 ppkt.b) i c), z odniesieniem do odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **8. W zakresie ochrony terenów wód płynących WS1:**

1) wyznacza się strefę ochrony cieków wodnych i terenów zieleni przywodnej urządzonej i nieurządzonej, położonej wzdłuż cieków lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zdefiniowaną graficznie na rysunku planu za pomocą nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczanej od strony terenów wód;

2) w zasięgu stref obowiązują:

a) utrzymanie i ochrona topografii, naturalnego przebiegu linii brzegowej i krajobrazu,

b) zakaz nowej zabudowy i realizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 10 m od krawędzi cieku, przyjmując za krawędź linię brzegowa lub górę skarp, zakaz nie dotyczy przedsięwzięć związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz gospodarką wodną, a także obiektów inżynierskich tj.: mosty, kładki itp.,

c) obowiązuje zakaz grodzenia cieku w odległości min. 1,5 m od linii brzegowej,

d) należy utworzyć strefę ochrony obudowy biologicznej i obsługi technicznej, min. 5,0 m od linii krawędzi cieku, przyjmując za krawędź linię brzegowa lub górę skarp, w której zakazuje się naruszania struktury okrywy roślinnej i naturalnie ukształtowanych koryt,

e) należy umożliwić administratorowi cieku dojazd dla obsługi i prowadzenia robót remontowych i konserwatorskich w korytach cieków,

f) dopuszcza się ingerencję wyłącznie w przypadku robót związanych z ochroną przeciwpowodziową, utrzymaniem cieków i przeciwdziałaniem zarastaniu brzegów,

g) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych.

## ROZDZIAŁ 6

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

#### § 34

1. W granicach obszaru objętego planem, z uwagi na wymogi **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** wyznacza się obiekty lub zespoły obiektów o symbolach **OR** i **OE**.

2. Wyznacza się:

1) obiekty lub założenia urbanistyczne wpisane do rejestru zabytków, podlegające ochronie z mocy przepisów odrębnych wyszczególnieniem:

a) **OR1** – zespół zamkowy w Brynku wraz z parkiem w ramach ogrodzenia - nr rej. 658/66,

2) dla obiektu obowiązują:

a) ochrona istniejącego historycznego układu urbanistycznego, podziału działek, przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oraz form zieleni,

b) utrzymanie charakteru obiektów wolnostojących z zachowaniem i podkreśleniem eksponowanych elewacji i dominant,

c) bezwzględne zachowanie i rewitalizacja zabytkowych założeń urbanistyczno – architektonicznych, w których winny dominować działania o charakterze konserwatorskim i rewitalizacyjnym zmierzające do utrwalenia historycznie ukształtowanych walorów obiektów i założenia urbanistycznego oraz jego funkcjonalnej i kompozycyjnej integracji z otoczeniem,

d) utrzymanie obiektów historycznych w niezmiennym kształcie architektonicznym wraz z konserwacją substancji zabytkowej,

e) dążenie do usunięcia elementów zniekształcających założenie historyczne i odtwarzania elementów zniszczonych w oparciu o wytyczne każdorazowo określone przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

f) ochrona istniejącej i realizacja nowej zieleni z gatunków rodzimych, z zastrzeżeniem zachowania wglądów na istniejące dominant i eksponowane fragmenty obiektu budowlanego,

g) odtwarzanie szpalerów i grupy drzew, dobierając gatunki zgodne z trendami panującymi w czasie powstania założenia lub jego generalnej przebudowy,

h) zakazy: wprowadzania tymczasowych obiektów budowlanych, stosowania współczesnych materiałów niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, sytuowanie anten i obiektów masztowych,

i) konieczność opiniowania przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach wszystkich przedsięwzięć budowlanych wymagających zgłoszenia lub pozwolenia na budowę, a także planowanych wycięć lub zmian zagospodarowania chronionych założeń zielonych.

3. Wyznacza się:

1) pojedyncze obiekty zabytkowe, podlegające ochronie z mocy planu, w granicach działek ewidencyjnych, na których są położone, z wyszczególnieniem:

a) **OE1** – krzyż kamienny w Boruszowicach, na skrzyżowaniu ulic Armii Krajowej i Szkolnej,

b) **OE2** – kaplica św. Jana Nepomucena w Boruszowicach, przy skrzyżowaniu ul. Traugutta i Braci Wolko,

c) **OE3** – krzyż kamienny w Hanusku, przy skrzyżowaniu ulic: Piastowskiej i . Bolesława Chrobrego,

- d) **OE4** – krzyż kamienny przy zbiegu ul. Tarnogórskiej i Wiejskiej w Brynku,
- e) **OE5** – kaplica słupowa przy ul. Bolesława Chrobrego w Hanusku,
- f) **OE6** – krzyż przy ul. Bolesława Chrobrego nr 91 w Hanusku,
- g) **OE7** – krzyż drewniany przy ul. Strzeleckiej 9, w Hanusku,
- h) **OE8** – krzyż kamienny w Boruszowicach, przy skrzyżowaniu ul. Traugutta i Braci Wolko,

2) dla obiektów od **OE1** – **OE8** obowiązują:

- a) zachowanie, konserwacja i ochrona, gwarantująca utrzymanie w dobrym stanie technicznym,
- b) zakaz innego niż w dniu uchwalenia planu, sposobu zagospodarowania w granicach działek na których obiekty są położone lub w otoczeniu co najmniej 5m od zarysu obiektu,
- c) zakaz przesłaniania obiektów, w tym wprowadzania nowej zieleni zmieniającej charakter jego ekspozycji;

4. Wyznacza się:

1) zabytkowe, historyczne założenia urbanistyczne, podlegające ochronie z mocy planu, w granicach wyznaczonych graficznie na rysunku planu, z wyszczególnieniem:

- a) **OE9** – obszar tzw. „kolonii fabrycznej” w Hanusku, w skład której wchodzi: historyczna zabudowa mieszkaniowa, kościół p.w. Matki Boskiej Bolesnej wraz z dwoma krzyżami kamiennymi znajdującymi się w jego bezpośrednim sąsiedztwie oraz starodrzew, wyznaczony graficznie na rysunku planu za pomocą linii o symbolu OE9, której przebieg wytyczono: od strony północnej po granicy ewidencyjnej terenów leśnych, od wschodu i południa po granicy ewidencyjnej skrajnych działek budowlanych wchodzących w skład obszaru chronionego i od zachodu po granicy ewidencyjnej działki drogowej ul. Armii Krajowej.
- b) **OE10** – obszar tzw. „Papierni” w Hanusku, w skład której wchodzi historyczne zabudowania przemysłowe wraz z towarzyszącą zabudową mieszkaniową, wyznaczony graficznie na rysunku planu za pomocą linii o symbolu OE10, której przebieg wytyczono w ramach ogrodzenia.
- c) **OE11** – obszar obejmujący basztę z bramą i zabudowania mieszkaniowo – gospodarcze na terenie zespołu zamkowego w Brynku, wyznaczony graficznie na rysunku planu za pomocą linii o symbolu OE11, której przebieg wytyczono w odległości 5m od skrajnych elewacji chronionych obiektów,
- d) **OE12** – obszar obejmujący przyogrodowe zabudowania mieszkaniowo – gospodarcze wraz z ogrodem na terenie zespołu zamkowego w Brynku, wyznaczony graficznie na rysunku planu za pomocą linii o symbolu OE12, której przebieg wytyczono w ramach ogrodzenia.
- e) **OE13** – obszar obejmujący zabudowania mieszkaniowo – gospodarcze wraz z ogrodem, wyznaczony graficznie na rysunku planu za pomocą linii o symbolu OE13, której przebieg wytyczono w ramach ogrodzenia.
- f) **OE14** – obszar obejmujący zabudowania dawnej bramy wjazdowej do zamku, wyznaczony graficznie na rysunku planu za pomocą linii o symbolu OE14, której przebieg wytyczono w odległości 5m od skrajnych elewacji chronionych obiektów.

2) dla obiektów od **OE9** – **E14** obowiązują:

- a) ochrona i rewaloryzacja istniejącej zabudowy zabytkowej, historycznych układów przestrzennych a także sposobu zagospodarowania terenu oraz form zieleni,

- b) utrzymanie charakteru obiektów wolnostojących z zachowaniem i podkreśleniem eksponowanych elewacji i dominant,
  - c) utrzymanie obiektów historycznych w możliwie niezmienionym kształcie architektonicznym wraz z konserwacją substancji zabytkowej, dopuszcza się zmiany formy i funkcji obiektów historycznych jedynie za zgodą Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - e) dążenie do usunięcia elementów zniekształcających założenie historyczne i odtwarzania elementów zniszczonych w oparciu o wytyczne każdorazowo określone przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - f) ochrona istniejącej i realizacja nowej zieleni z gatunków rodzimych, z zastrzeżeniem zachowania wglądów na istniejące dominant i eksponowane fragmenty obiektu budowlanego,
  - g) odtwarzanie szpalerów i grupy drzew, dobierając gatunki zgodne z trendami panującymi w czasie powstania założenia lub jego generalnej przebudowy,
  - h) zakazy: wprowadzania tymczasowych obiektów budowlanych, stosowania współczesnych materiałów niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, sytuowanie anten i obiektów masztowych,
- 4) dla wszystkich obiektów i obszarów objętych ochroną ustala się obowiązek opiniowania przez Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach wszystkich przedsięwzięć budowlanych wymagających zgłoszenia lub pozwolenia na budowę, a także planowanych wycięć lub zmian zagospodarowania chronionych założeń zielonych.

## ROZDZIAŁ 7

### Zasady zagospodarowania i zabudowy w granicach obszarów, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

#### § 35

1. W granicach obszaru objętego planem, z uwagi na wymogi **przepisów odrębnych** wyznacza się **strefy** o symbolach **SW** i **SC**.
2. Wyznacza się:
  - 1) strefę **SW** – bezpośredniej **ochrony ujęć wód podziemnych**, obejmującą swym zasięgiem tereny o symbolach: **A8.5/TIW**, **A8.10/TIW**, **A8.17/TIW** i **A8.21/TIW** w liniach rozgraniczających tych terenów;
  - 2) w zasięgu strefy obowiązują:
    - a) zakaz użytkowania terenu do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody,
    - b) nakaz odprowadzania wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
    - c) nakaz zagospodarowania terenu zielenią niską urządzoną,
    - d) nakaz odprowadzania , poza granicę terenu ochrony bezpośredniej, ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
    - e) nakaz fizycznego ogrodzenia terenu a jego granice przebiegające przez wody powierzchniowe oznaczeni za pomocą rozmieszczonych w widocznych miejscach stałych znaków stojących lub pływających,
    - f) na ogrodzeniu oraz znakach należy umieścić tablice zawierające informacje o ujęciu wody i zakazie wstępu osób nieupoważnionych.

3. Wyznacza się:

1) strefę **SC – ochrony sanitarnej cmentarza**, ustaloną dla istniejącego i rozbudowywanego cmentarza położonego w terenie o symbolu **A2.17/ZC**, z wyszczególnieniem:

a) **strefa SC1** – odnosząca się do gruntów położonych w odległości do **50m** od granic terenu cmentarza i obowiązująca w przypadku gdy w otoczeniu cmentarza wszystkie budynki korzystające z wody są podłączone do sieci wodociągowej,

b) **strefa SC2** – odnosząca się do gruntów położonych w odległości do **150m** od granic terenu cmentarza i obowiązująca w przypadku gdy w otoczeniu cmentarza nie ma rozwiniętej sieci wodociągowej;

2) w zasięgu strefy obowiązują:

a) w zasięgu stref **SC1** i **SC2** obowiązuje całkowity zakaz lokalizowania nowych obiektów mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe oraz studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody pitnej i potrzeb gospodarczych,

b) dopuszcza się tymczasowe utrzymanie istniejących budynków z możliwością utrzymania ich we właściwym stanie technicznym, bez możliwości przebudowy i odbudowy, zmiany przeznaczenia budynku lub poszczególnych lokali na funkcje wymienione powyżej,

c) dopuszcza się przeznaczenie gruntów położonych w strefach **SC1** i **SC2** pod zieleń izolacyjną, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,

d) w celu zapewnienia właściwych warunków sanitarnych w odległości mniej niż 500m od granic terenu cmentarza oznaczonego symbolem **A2.17/ZC**, zakazuje się korzystania z ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zapotrzebowania sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

## ROZDZIAŁ 8

### Zasady realizacji celów publicznych

#### § 36

1. W obszarach przestrzeni publicznych realizowane są cele publiczne, związane z istniejącym i projektowanym układem dróg publicznych o symbolach **KDG, KDZ, KDL, KDD**, dostosowanym do docelowego zagospodarowania oraz rzeczywistych związków i relacji występujących pomiędzy terenami o różnych przeznaczeniach;

2. Dla realizacji uzbrojenia i wyposażenia obszaru objętego planem, plan rezerwuje tereny położone wewnątrz linii rozgraniczających tereny dróg, w tym dróg pieszych, a także wskazuje inne obszary objęte zasięgami stref obsługi technicznej istniejących lub planowanych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Plan przewiduje obsługę obszaru objętego planem transportem publicznym, z zastrzeżeniem iż przebiegi i lokalizacja przystanków nie są przedmiotem ustaleń planu.

## § 37

1. Terenami realizującymi cele publiczne, w zakresie usług oświaty o symbolu **UO**, są:

1) istniejące i wskazane do utrzymania w planie tereny o symbolach: **A1.13/UO**/szkoła ponadpodstawowa, **A4.7/UO**/szkoła podstawowa, **A4.9/UO**/przedszkole;

2) dopuszczone nowe lokalizacje bez wskazania konkretnego terenu.

2. Terenami realizującymi cele publiczne, w zakresie ochrony zdrowia **UZ**, poprzez dopuszczenie nowych lokalizacji bez wskazania konkretnego terenu.

3. Utrzymanie i rozwijanie wymienionych w ust.1 i 2 terenów o przeznaczeniach **UO** i **UZ**, stanowi minimum programowe zagwarantowane planem, z zastrzeżeniem iż plan przewiduje rozwój ww funkcji niepublicznych.

4. Plan wyznacza ponadto dodatkowe tereny realizujące cele publiczne, są to:

1) tereny sportowo rekreacyjne otwarte o symbolu: **A8.8/US1**;

2) tereny cmentarzy o symbolu: **A2.17/ZC**.

## ROZDZIAŁ 9

### Zasady scalania i podziału nieruchomości

## § 38

1. Zasady dokonywania podziałów geodezyjnych terenów w tym wydzielenia terenów dróg, należy przyjmować zgodnie z ustaleniami graficznymi rysunku planu w skali 1:2000, oraz odpowiednimi ustaleniami tekstowymi uchwały.

2. Zasady dokonywania podziałów i scaleń geodezyjnych wewnątrz poszczególnych terenów należy realizować zgodnie z:

1) przepisami odrębnymi i ustalonymi dla poszczególnych przeznaczeń,

2) minimalnymi szerokościami działek budowlanych planu i minimalnymi ich powierzchniami,

3) z uwzględnieniem dopuszczonych w planie odstępstw od ww parametrów,

4) z pozostałymi ustaleniami tekstowymi uchwały.

3. W przypadku tyczenia w terenie wyznaczonych w planie linii rozgraniczających, dla terenów, terenów dróg i terenów wód, ze względu na przyjętą w rysunku, z uwagi na grafikę rysunku planu, odpowiednią grubość linii, za punkt odniesienia tyczenia przyjmuje się środek osi danej linii rozgraniczającej.

4. W przypadku sytuacji losowej, w wyniku której obiekt budowlany chroniony na mocy prawa lub z mocy planu, ulegnie zniszczeniu bądź wyburzeniu, dla działki/działek, na których był on położony obowiązują nadal wszystkie ustalenia planu, a ewentualne nowe podziały lub scalenia tych działek oraz odtworzenie lub realizacja nowego obiektu budowlanego, w tym budynku, winna być poprzedzona uzgodnieniem z Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który może dopuścić odstępstwa od parametrycznych ustaleń wynikających z planu.

5. W celu polepszenia walorów użytkowych działek, plan dopuszcza włączenia do przyległych działek: działek, lub fragmentów działek, które z uwagi na zbyt małą powierzchnię lub niekorzystny kształt nie mogą samodzielnie realizować określonych w planie przeznaczeń.

## ROZDZIAŁ 10

### Zasady tymczasowego zagospodarowania terenów

#### § 39

1. Za tymczasowy sposób zagospodarowania części lub całości terenu, działki czy działki budowlanej rozumie się:

- 1) utrzymanie istniejącego sposobu i stanu zagospodarowania terenu, do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) dopuszczenie realizacji, w granicach konkretnej działki, działki budowlanej, przedsięwzięć tymczasowych nie będących obiektem budowlanym, w tym zaplecza budowy;
- 3) pozostałe przypadki wynikające z przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się ponadto realizację, w granicach konkretnej działki w tym działki budowlanej o innym przeznaczeniu, nowych tymczasowych obiektów budowlanych w tym tymczasowych budowli, a także lokalizację tymczasowych terenowych parkingów z zastrzeżeniem, iż lokalizacje spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz pod warunkiem, iż podstawowe przeznaczenie działki nie wyklucza możliwości lokalizacji obiektów tymczasowych, realizowanych na koszt jej inwestora, właściciela lub użytkownika.

3. W momencie pojawienia się, w odniesieniu do konkretnego terenu, realnych, związanych z konkretnym inwestorem możliwości realizacji podstawowego jego przeznaczenia, dopuszczone zagospodarowanie i zabudowa tymczasowa winna niezwłocznie ulec likwidacji.

## ROZDZIAŁ 11

### Ustalenie stawek procentowych

#### § 40

Dla teren w lub części terenów oznaczonych w rysunku planu symbolami:

**A2.18/MZ** w części, **A2.20/MZ** w części, **A3.13/MN** w części, **A3.15/MN** w części, **A3.19/MN** w części, **A3.20/MN** w części, **A4.8/UU** w całości, **A4.10/MZ** w części, **A4.17/MZ** w części, **A5.8/MN** w części, **A5.14/MN** w części, **A7.1/UU** w części, **A7.8/UU** w całości, **A7.16/UU** w całości, **A8.2/MN** w części, **A8.4/MZ** w części, **A8.22/MN** w części,

wyznacza się strefy **ST30**, oznacza to iż plan ustala dla wszystkich działek lub ich części położonych w zasięgu wyznaczonych stref 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

## ROZDZIAŁ 12

### Ustalenia końcowe

#### § 41

1. W obszarze objętym planem występują tereny, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

2. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, jest przedmiotem niniejszej uchwały i obejmuje **43,18 ha**, w tym: **5,48 ha** gruntów klasy IV pochodzenia mineralnego oraz **37,70 ha** gruntów klasy V pochodzenia mineralnego.

## **§ 42**

1. W obszarze objętym planem występują tereny, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
2. Zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dla terenów lasów należących do skarbu państwa uzyskało **7,33 ha**.
3. Zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dla terenów lasów będących własnością osób fizycznych uzyskało **1,23 ha**.
4. Zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskało łącznie **8,56 ha**.

## **§ 43**

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Tworóg.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

## **§ 44**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tworóg.

**Przewodniczący Rady Gminy**

.....