

# UCHWAŁA NR XLIX/525/2010

## RADY GMINY TWORÓG

z dnia 25 stycznia 2010 r.

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tworóg w sołectwie Brynek i Tworóg

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 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy 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), a także w związku z Uchwałą Rady Gminy w Tworogu Nr VI/61/2003 z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Tworóg w sołectwie Brynek i Tworóg oraz Uchwałą Rady Gminy w Tworogu Nr XXIX/304/2008 z dnia 29 września 2008 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr VI/61/2003 Rady Gminy Tworóg z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Tworóg w sołectwie Brynek i Tworóg

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 i Tworóg

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

ROZDZIAŁ 1 Przepisy ogólne

ROZDZIAŁ 2 Przeznaczenia terenów w planie, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

ROZDZIAŁ 3 Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

ROZDZIAŁ 4 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

ROZDZIAŁ 5 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

ROZDZIAŁ 6 Zasady zagospodarowania i zabudowy w granicach obszarów, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

ROZDZIAŁ 7 Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

ROZDZIAŁ 8 Zasady scalania i podziału nieruchomości

ROZDZIAŁ 9 Zasady tymczasowego zagospodarowania terenów

## **Rozdział 1**

### **Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Przedmiotem uchwały jest „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Tworóg w sołectwie Brynek i Tworóg”, dla terenu obejmującego obszar o powierzchni 312 ha. Granice obszaru określone zostały na załączniku graficznym do uchwały Rady Gminy w Tworogu Nr XXIX/304/2008 z dnia 29 września 2008r. w sprawie zmiany Uchwały Nr VI/61/2003 Rady Gminy Tworóg z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Tworóg w sołectwie Brynek i Tworóg

2. Określone w §1, ust. 1 granice obszaru objętego planem, wynikają z ustaleń uchwały Rady Gminy w Tworogu nr VI/61/2003 z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Tworóg w sołectwie Brynek i Tworóg oraz uchwały Rady Gminy w Tworogu Nr XXIX/304/2008 z dnia 29 września 2008r. w sprawie zmiany Uchwały Nr VI/61/2003 Rady Gminy Tworóg z dnia 27 marca 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Tworóg w sołectwie Brynek i Tworóg.

3. Integralną częścią planu są załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, obowiązujący w zakresie określonym uchwałą
- 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia 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.

**§ 2.** Ilekcrc w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale planu lub uchwałą – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Tworogu;
- 2) ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – należy przez to rozumieć ustawę 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);
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 będący załącznikiem nr 1 do uchwały planu,
- 4) jednostkach strukturalnych – należy przez to rozumieć obszary o symbolach: B3, B4, B6, B7, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15, B17, wyznaczone na rysunku planu;
- 5) terenach dróg układu podstawowego – należy przez to rozumieć obszary o symbolach: B.1 – B.6, B.10 - B.12 stanowiące podstawowy układ komunikacyjny planu wydzielający jednostki strukturalne planu za pomocą linii rozgraniczających;
- 6) terenach – należy przez to rozumieć obszary o takim samym przeznaczeniu podstawowym, 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 ;

- 7) ustalenia dla terenów – są to ustalenia i parametry obowiązujące dla każdej działki położonej w granicach wyznaczonego terenu, z uwzględnieniem dopuszczeń, określane indywidualnie dla każdego z przeznaczeń wymienionych w § 4, takie jak:
- 8) podstawowe przeznaczenie w granicach działki – jest to obowiązujące przeznaczenie odnoszące się do więcej niż 50% powierzchni każdej działki, lub więcej niż 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach,
- 9) dopuszczone przeznaczenia – jest to dodatkowe, uzupełniające przeznaczenie odnoszące się do mniej niż 50% powierzchni terenu /działki/, lub mniej niż 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jego granicach,
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy – jest to linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu, pokrywająca się z linią rozgraniczającą teren lub cofnięta do wnętrza terenu, wzdłuż której są i mogą być lokalizowane zewnętrzne ściany budynków, najbliżej usytuowane w stosunku do ulicy, ścieżki pieszej, innego terenu lub działki, bez uwzględniania:
  - zewnętrznych schodów, pochylni, werand,
  - wykuszy, loggii, ryzalitów, balkonów, wystających poza obrys przedmiotowej linii nie więcej niż 1,0m, za wyjątkiem zlokalizowanych na kondygnacji parteru,
  - gzymsów, okapów wystających poza obrys przedmiotowej linii nie więcej niż 0,5m,
  - z dopuszczeniem podcieni, tworząc zarówno ciągłą pierzeję jak też inne układy zabudowy, z zachowaniem odstępów między sąsiednimi istniejącymi i nowymi budynkami.

### § 3. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) ustalenia dla stref – są to ustalenia planu określane indywidualnie i obowiązujące dla wszystkich terenów, lub ich części, położonych w zasięgu strefy, związane ze:
  - a) strefami ochrony przyrody, o symbolu SP1, §37, ust.6,
  - b) strefą ochronną terenów wód płynących WS1 i stojących WS2, §37, ust.8,
  - c) strefą bezpośredniej ochrony ujęć wód podziemnych , o symbolu SW, §40, ust.2,
  - d) strefą ochrony sanitarnej cmentarza (50m), o symbolu SC1, §40, ust.3,
  - e) strefą ochrony sanitarnej cmentarza (150m), o symbolu SC2, §40, ust.3,
- 5) ustalenia określane dla infrastruktury technicznej, §35,
- 6) ustalenia pozostałe wynikające z innych ustaleń planu.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie terenów w planie

§ 4. 1. W planie wyodrębniono tereny o następujących przeznaczeniach, sposobach zagospodarowania i użytkowania terenów, budynków i budowli, przedstawiając je na rysunku planu za pomocą podstawowych barwnych oznaczeń graficznych oraz indywidualnych cyfrowo literowych symboli. Są to:

- 1) MZ – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z utrzymaniem zabudowy zagrodowej
- 2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) *MB1 – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszkalnictwa zbiorowego usługowego;*
- 5) *MB2 – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszkalnictwa zbiorowego socjalnego;*
- 6) UU – tereny zabudowy usługowej handlu i usług;
- 7) UO – tereny zabudowy usługowej oświaty i nauki;
- 8) *UZ – tereny zabudowy usługowej ochrony zdrowia*
- 9) UD – tereny zabudowy usługowej kultu religijnego;
- 10) UT – tereny zabudowy usługowej transportu i komunikacji;
- 11) *UI – tereny zabudowy usługowej innej;*
- 12) US1 – tereny sportowo rekreacyjne otwarte;
- 13) *US2 – tereny sportowo rekreacyjne zabudowane;*
- 14) R – tereny rolnicze;
- 15) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 16) P1 – tereny zabudowy techniczno produkcyjnej;
- 17) ZL – tereny zieleni – zieleń leśna;
- 18) ZP1 – tereny zieleni urządzonej;
- 19) ZP2 – tereny zieleni nieurządzonej;
- 20) ZP3 – tereny zieleni nieurządzonej;
- 21) *ZD – tereny zieleni – rodzinne ogródki działkowe;*
- 22) WS1 – tereny wód powierzchniowych płynących;
- 23) WS2 – tereny wód powierzchniowych stojących;
- 24) KDGP – tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego;
- 25) KDG – tereny dróg głównych;
- 26) KDZ – tereny dróg zbiorczych;

- 27) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 28) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 29) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 30) TIW – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej;
- 31) TIK – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej,
- 32) TIG – tereny infrastruktury technicznej gazowej;
- 33) KK – tereny komunikacji kolejowej – nie będące terenami zamkniętymi;
- 34) TZ – tereny zamknięte – nie objęte ustaleniami planu.

- *Uwaga: Kursywą zaznaczono przeznaczenia nie występujące w planie jako samodzielne podstawowe przeznaczenia 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 34 określił zasady zagospodarowania, w formie: nakazów, zakazów i dopuszczeń.

## **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Zasady kształtowania ładu przestrzennego realizowane są w planie poprzez ustalenia graficzne oraz ustalenia tekstowe planu, w tym: wskaźniki i parametry odnoszące się do zasad kształtowania istniejącej i planowanej zabudowy.

2. W planie z uwagi na ochronę ładu przestrzennego, dla wyodrębnionych terenów obowiązują odpowiednio następujące ustalenia:

- 1) wszystkie ustalenia planu określone dla każdego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu obowiązują jednocześnie dla każdej występującej w jego granicach istniejącej działki budowlanej i działki, a także dla wszystkich nowych działek powstających w wyniku ich scalania lub podziałów, jeśli z tekstu uchwały nie wynika inaczej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji: wolno stojących parterowych budynków gospodarczych, wiat i altan o pow. do 25,0m<sup>2</sup>, a także tymczasowych obiektów budowlanych w granicach terenów o symbolach: R, ZL, oraz w sąsiedztwie wód położonych w granicach terenów o symbolach WS1, WS2, dla obiektów i budowli nie wymagających pozwolenia na budowę, a jedynie zgłoszenia, jeśli z tekstu uchwały nie wynika inaczej;
- 3) ustala się, iż nowe ogrodzenia działek, co najmniej od strony dróg publicznych winny być budowane lub przebudowywane na obowiązujących dla dróg liniach rozgraniczających lub cofnięte do wnętrza terenu, z wyłączeniem prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 4) dopuszcza się zabudowę w granicy działki budowlanej, za wyjątkiem granicy przylegającej do terenów dróg i przestrzeni publicznej z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków i lokali, a także wymiany zabudowy na nową, z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszczenie nie dotyczy terenów dróg, terenów komunikacji pieszej i terenów parkingów oraz terenów i stref dla których możliwość zabudowy jest wykluczona;

- 6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych elementów dachowych, w tym: dachów naczółkowych i przyczółkowych, lukarn, facjat, szczytów, przeszkleń i okien połaciowych, oranżerii i ogrodów zimowych.

§ 6. 1. Plan ustala tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z utrzymaniem zabudowy zagrodowej – MZ, przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zachowaną zabudową zagrodową: B6.5/MZ, B7.27/MZ, B7.33/MZ, B12.5/MZ, B13.1/MZ, B13.3/MZ, B14.2/MZ, B14.6/MZ, B14.9/MZ.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

a) obowiązujące parametry:

- procent terenów zabudowanych do 45%,
- procent terenów biologicznie czynnych, od 30% wzwyż,
- wysokość zabudowy: do III (K), do 12m (H);

b) dachy budynku:

- mieszkalnego, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 25-55 stopni, dotyczy głównych połaci dachu,
- przeznaczonego dla działalności gospodarczej i budynku gospodarczego, produkcyjnego i pomocniczego jako dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 35 stopni,

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

d) realizacja zieleni, w tym: ogrody i sady.

2) Zakazy:

- a) realizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 10m od krawędzi cieku lub zbiornika wodnego,

3) Dopuszczenia:

- a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach MZ realizacja dodatkowych dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących związanych z różnymi formami działalności gospodarczej, w tym związanej z gospodarką rolną, w pomieszczeniach zintegrowanych z budynkiem lub w budynkach wolnostojących, pod warunkiem iż:

- prowadzona działalność gospodarcza nie może zawsze znacząco oraz potencjalnie mogąc znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojeniem terenu oraz infrastruktury;

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

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

- d) zabudowa gospodarcza,

- e) utrzymanie szklarni i cieplarni oraz realizacja nowych upraw gruntowych i sadowniczych,
- f) budowa w granicy (nie dotyczy zabudowy związanej z prowadzoną działalnością rolniczą), za wyjątkiem granicy przylegającej do terenów dróg i przestrzeni publicznej z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

§ 7. 1. Plan ustala tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z dopuszczonymi przeznaczeniami, do których należą tereny o symbolach: B4.6/MN, B7.8/MN, B7.11/MN, B7.15/MN, B7.21/MN, B7.23/MN, B7.25/MN, B7.28/MN, B7.29/MN, B7.31/MN, B7.34/MN, B7.41/MN, B7.42/MN, B7.44/MN, B9.2/MN, B12.3/MN, B12.9/MN, B13.6/MN, B13.10/MN, B13.15/MN, B13.17/MN, B15.3/MN, B15.5/MN, B15.9/MN, B15.11/MN, B15.13/MN, B15.16/MN, B17.1/MN, B17.4/MN, B17.7/MN, B17.9/MN, B17.12/MN, B17.14/MN, B17.18/MN, B17.20/MN.

## 2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) Nakazy:

a) Dla działki budowanej przyjmuje się działkę o powierzchni: /nie dotyczy istniejących działek, których podziału dokonano przed wejściem w życie planu/ :

- dla zabudowy szeregowej odpowiednio: min. 6m i min. 300m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy bliźniaczej oraz wolnostojącej, z dopuszczoną zabudową w granicy od strony sąsiada, odpowiednio: min. 10m i min. 600m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy wolnostojącej, z dopuszczoną zabudową w granicy od strony sąsiada, odpowiednio: min. 16m i min. 800m<sup>2</sup>,
- w jednostce B 12.9/MN utrzymanie istniejących funkcji UZ /na rysunku planu oznaczone kreskowaniem i symbolem/,
- w jednostce, B13.10/MN utrzymanie istniejących funkcji ZL /na rysunku planu oznaczone kreskowaniem i symbolem/,
- w jednostce B7.28/MN utrzymanie istniejących funkcji ZP /na rysunku planu oznaczone kreskowaniem i symbolem/,

b) obowiązujące parametry:

- procent terenów zabudowanych do 40%,
- procent terenów biologicznie czynnych: od 45% wzwyż,
- wysokość zabudowy: do III (K), do 12m (H);

c) dachy dla budynku:

- mieszkalnego lub mieszkalno usługowego, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 25-55 stopni o jednakowym nachyleniu, dotyczy głównych połaci dachu,
- kolorystyka dachów w odcieniach czerwieni, brązów, szarości,
- przeznaczonego dla działalności gospodarczej i budynku pomocniczego, dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 35 stopni,

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

e) realizacja zieleni .

## 2) Zakazy:

a) budowy na działce budowlanej garaży powyżej dwóch stanowisk, dotyczy wolnostojących oraz zintegrowanych z budynkiem, zakaz nie obowiązuje w przypadku występowania w obszarze działki dopuszczonej większej ilości samodzielnych lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych,

b) realizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 10m od krawędzi cieku wodnego, dotyczy terenów o symbolach: B7.34/MN, B7.41/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:

- łączna powierzchnia całkowita dopuszczonych przeznaczeń nie zmieni charakteru przeznaczenia podstawowego MN,

b) w granicach każdego terenu MN możliwość przeznaczenia działek budowlanych wyłącznie na przeznaczenia MW lub UU, pod warunkiem spełnienia zasad zagospodarowania zdefiniowanych dla MW i UU,

c) możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zagrodowej MZ, wraz z przyległymi doń terenami pól, sadów, ogrodów,

d) możliwość realizacji zabudowy w drugiej linii we wnętrzu działki,

e) lokalizacja drugiego budynku mieszkalnego MN, pod warunkiem, iż powierzchnia działki budowlanej będzie co najmniej dwukrotnie większa od podanych powierzchni minimalnych,

f) w terenach o symbolach: B7.34/MN, B7.41/MN, dla budynków istniejących położonych w odległości mniejszej niż 10m od krawędzi cieku wodnego - przyjmując za krawędź cieku wodnego górę skarp, wykonanie remontów oraz podwyższenie standardu użytkowego, bez prawa do odbudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących,

g) drogi wewnętrzne KDW,

h) budowa w granicy (za wyjątkiem granicy przylegającej do terenów dróg i przestrzeni publicznej) z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

i) w jednostce B7.21/MN dopuszcza się funkcje MB1.

**§ 8.** 1. Plan ustala tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW, przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym małe domy mieszkalne - budynki samodzielne od dwóch do sześciu mieszkań, z dopuszczonymi przeznaczeniami, do których należą tereny o symbolach: B7.24/MW, B7.30/MW.

### 2. Zasady zagospodarowania terenów:

#### 1) Nakazy:

a) obowiązujące parametry:



- procent terenów zabudowanych: do 50%,
- procent terenów biologicznie czynnych od 20% wzwyż,
- wysokość zabudowy: do V(K), do 17(H);

- b) w przypadku przebudowy i budowy nowych budynków, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 35 stopni,
- c) lokalizacja dla nowej zabudowy, w granicach działki budowlanej, co najmniej jednego miejsca parkingowego, lub garażu, dla każdego lokalu mieszkalnego i każdego dopuszczonego lokalu usługowego,
- d) realizacja zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym.

## 2) Zakazy:

- a) budowy nowych wolnostojących pojedynczych garaży,
- b) lokalizacji nowych garaży w odległości mniejszej niż 5,0m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych,
- c) wydzielania działek dla realizacji wyłącznie funkcji usługowych innych niż US1.

## 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) w granicach każdego terenu MW możliwość przeznaczenia działek budowlanych wyłącznie na przeznaczenia MN pod warunkiem spełnienia zasad zagospodarowania zdefiniowanych dla tego przeznaczenia,
- d) dobudowa do ścian szczytowych oraz nadbudowa zmieniająca formy dachów,
- e) budowa nowych garaży i stanowisk parkingowych,
- f) drogi wewnętrzne KDW.

**§ 9.** 1. Plan ustala tereny zabudowy mieszkaniowej mieszkalnictwa zbiorowego usługowego – MB1, przeznaczenie – zabudowa taka jak: hotele, motele, zajazdy, pensjonaty, domy wypoczynkowe, wraz z gastronomią, stanowiących dopuszczone przeznaczenie w granicach terenów o innym przeznaczeniu podstawowym.

### 2. Zasady zagospodarowania terenów:

#### 1) Nakazy:

- a) obowiązujące parametry:
  - procent terenów zabudowanych: do 50%,
  - procent terenów biologicznie czynnych: od 20% wzwyż
  - wysokość zabudowy: do III(K), do 12(H);

- b) dachy – indywidualne dostosowane do charakteru miejsca i zabudowy sąsiedniej,
- c) 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,
- d) minimalna odległość nowej zabudowy co najmniej 10,0m od krawędzi jezdni drogi publicznej.

2) Zakazy:

- a) budowy nowych pojedynczych wolnostojących garaży,
- b) lokalizacji nowych garaży w odległości mniejszej niż 5,0m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych.

3) Dopuszczenia:

- a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach z dopuszczonym przeznaczeniem MB1, 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 MB1, lokalizacja przeznaczeń o charakterze rekreacyjnym US1 i US2.

**§ 10.** 1. Plan ustala tereny zabudowy mieszkaniowej mieszkalnictwa zbiorowego socjalnego – MB2, przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowo – socjalna tj.: domy opieki, domy dziecka, domy akademickie, bursy, wraz z gastronomią, stanowiących dopuszczone przeznaczenie w granicach terenów o innym przeznaczeniu podstawowym.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

- a) obowiązujące parametry
  - procent terenów zabudowanych: do 50%,
  - procent terenów biologicznie czynnych: od 20% wzwyż,
  - wysokość zabudowy: do III(K), do 12(H);
- b) dachy – indywidualne dostosowane do charakteru miejsca i zabudowy sąsiedniej,
- c) lokalizacja dla nowej zabudowy, w granicach działki budowlanej co najmniej jednego miejsca parkingowego, lub garażu, dla każdego rozpoczętych 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowych podstawowych, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
- d) minimalna odległość nowej zabudowy co najmniej 10,0m od krawędzi jezdni drogi publicznej,

2) Zakazy:

- a) budowy nowych pojedynczych wolnostojących garaży,
- b) lokalizacji nowych garaży w odległości mniejszej niż 5,0m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych,

3) Dopuszczenia:

- a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach z dopuszczonym przeznaczeniem MB2,

możliwość lokalizacji w parterach budynków lokali usługowych UZ, UO nie będących samodzielnymi budynkami,

- b) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach z dopuszczonym przeznaczeniu MB2, możliwość realizacji US1 i US2,
- c) zieleń rekreacyjna i towarzysząca obiektom budowlanym wraz z elementami małej architektury.

**§ 11.** 1. Plan ustala tereny zabudowy usługowej handlu i usług – UU, przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa taka jak: handel o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>, usługi, gastronomia, kultura, urzędy, administracja, biura, banki, organizacje społeczne i polityczne, z dopuszczonymi przeznaczeniami, do których należą tereny o symbolach: B4.4/UU, B9.1/UU, B9.4/UU, B10.1/UU, B11.2/UU, B12.2/UU, B12.10/UU, B13/19UU, B14.1/UU, B17.22 /UU.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

a) obowiązujące parametry:

- procent terenów zabudowanych: do 70%,
- procent terenów biologicznie czynnych: od 10% wzwyż,
- wysokość zabudowy: do III(K), do12(H);

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

c) lokalizacja dla nowej zabudowy, w granicach działki budowlanej, co najmniej jednego miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej,

d) uwzględnienie przy realizacji inwestycji przebiegu istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia wraz z obowiązującymi dla nich strefami technicznymi, dotyczy terenu o symbolu: B9.1/UU.

2) Zakazy:

a) lokalizacji nowych garaży w odległości mniejszej niż 5,0m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych,

b) lokalizacji funkcji usługowych typu UT związanych z zabudową usługową transportu i komunikacji, nie dotyczy terenów o symbolach: B4.4/UU, B9.1/UU, B11.2/UU,

3) Dopuszczenia:

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

- lokalizacja samodzielna lub w formach zintegrowanych kilku przeznaczeń UU,
- lokalizacja dopuszczonych przeznaczeń UZ i UO, MN,

b) w granicach terenu o przeznaczeniu UU, w granicach każdej działki budowlanej dopuszcza się działalność gospodarczą, pod warunkiem iż:

- prowadzona działalność gospodarcza nie może zawsze znacząco oraz potencjalnie mogąca znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojeniem terenu oraz infrastruktury,

c) w granicach każdego terenu UU możliwość przeznaczenia działek budowlanych wyłącznie na przeznaczenia UZ, pod warunkiem spełnienia zasad zagospodarowania zdefiniowanych dla tego przeznaczenia,

d) drogi wewnętrzne KDW

**§ 12.** 1. Plan ustala tereny zabudowy usługowej oświaty i nauki – UO, przeznaczenie podstawowe – zabudowa taka jak: przedszkola, szkoły, uczelnie, instytuty, z dopuszczonymi przeznaczeniami, do których należą tereny o symbolach: B13.5/UO, B15.7/UO.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

a) obowiązujące parametry:

- procent terenów zabudowanych: do 50%,
- procent terenów biologicznie czynnych: min 25%,
- 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 podstawowych UO, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,

d) realizacja szkolnictwa specjalnego wyłącznie na wydzielonych i ogrodzonych działkach.

2) Zakazy:

a) dla nowej zabudowy wolnostojącej nie dopuszcza się zabudowy w granicy własności,

b) budowy nowych pojedynczych wolnostojących garaży.

3) Dopuszczenia:

a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach UO:

- lokalizacja dopuszczonych przeznaczeń UZ, UU, nie będących samodzielnymi budynkami,
- lokalizacja dopuszczonych przeznaczeń MB2, US1, US2,
- lokalizacja dopuszczonych przeznaczeń to jest: mieszkań służbowych;

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

c) lokalizacja placów zabaw dla dzieci, dla żłobków i przedszkoli,

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

e) w granicach terenu o symbolu B15.7/UO, możliwość wydzielenia indywidualnej nieruchomości pod budynkiem przy ul. Słowackiego 12 i przekształcenie jej na przeznaczenie typu MN, MB2 pod warunkiem spełnienia zasad zagospodarowania zdefiniowanych dla tego przeznaczenia oraz zagwarantowania dostępności z drogi publicznej,

- f) w granicach terenu o symbolu B13.5/UO możliwość wydzielenia indywidualnych nieruchomości pod budynkami przy ul. Powstańców Śl. 27 i przekształcenie ich na przeznaczenie typu MN, pod warunkiem spełnienia zasad zagospodarowania zdefiniowanych dla tego przeznaczenia, oraz zagwarantowania dostępności z drogi publicznej.

**§ 13.** 1. Plan ustala tereny zabudowy usługowej ochrony zdrowia – UZ, jak: szpitale, przychodnie, obiekty służby zdrowia oraz opieki społecznej, stanowiące dopuszczone przeznaczenie w granicach terenów o innym przeznaczeniu podstawowym:.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

a) obowiązujące parametry:

- procent terenów zabudowanych: - do 50%,
- procent terenów biologicznie czynnych - od 25% wzwyż,
- 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 podstawowych UZ, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych.

2) Zakazy:

a) zabudowy w granicy własności, dotyczy obiektów nowoprojektowanych,

b) budowy nowych pojedynczych wolnostojących garaży.

3) Dopuszczenia:

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

- lokalizacja specyficznych dopuszczonych przeznaczeń tj.: apteki, sklepy sprzętu medycznego,
- lokalizacja przeznaczenia UO, dotyczy wyłącznie ośrodków kształcenia;

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

**§ 14.** 1. Plan ustala tereny zabudowy usługowej kultu religijnego – UD, przeznaczenie podstawowe – zabudowa związana z kultem religijnym i czynnościami religijnymi, taka jak: kościoły, kaplice, budynki parafialne, a także klasztory i domy zakonne, z wyłączeniem cmentarzy, z dopuszczonymi przeznaczeniami, do których należą tereny o symbolach: B15.1/UD, B15.6/UD.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

a) obowiązujące parametry:

- procent terenów zabudowanych: do 50%,

- procent terenów biologicznie czynnych: od 20% wzwyż;

- b) forma nowych budynków indywidualne dostosowana 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 podstawowych, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
- d) stosowanie indywidualnych rozwiązań architektonicznych, w odniesieniu do nowej zabudowy, zagospodarowania, oświetlenia i elementów małej architektury.

## 2) Zakazy:

- a) likwidacji wysokich drzew, nie dotyczy cięć zdrowotnych i rutynowych zabiegów ogrodniczych.

## 3) Dopuszczenia:

- a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach o przeznaczeniu UD:
  - lokalizacja innych przeznaczeń UO, UU, będących przeznaczeniami dopuszczonymi;
  - lokalizacja mieszkalnictwa zbiorowego typu MB2, w tym również klasztory i domy zakonne,
- b) bilansowanie potrzeb na miejsca parkingowa w sąsiedztwie działki, w odległości do 100m od granicy działki,
- c) fizyczne rozgraniczenie terenu – ogrodzenie trwałe,
- d) organizacja imprez masowych.

**§ 15.** 1. Plan ustala tereny zabudowy usługowej transportu i komunikacji – UT, przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa taka jak: bazy, usługi transportowe i komunikacyjne, stacje paliw, stacje diagnostyczne, myjnie, zespoły parkingów, garaży, z dopuszczonymi przeznaczeniami usługowymi, administracyjnymi i socjalnymi, urządzeniami technologicznymi i ochronnymi, zielenią izolacyjną, do których należy teren o symbolu: B12.11/UT.

### 2. Zasady zagospodarowania terenów:

#### 1) Nakazy:

- a) obowiązujące parametry:
  - procent terenów zabudowanych: do 60%,
  - procent terenów biologicznie czynnych: od 10% wzwyż,
  - wysokość zabudowy: do II(K), do 7(H);
- b) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu do 15 stopni, dotyczy głównych połaci dachu,
- c) lokalizacja zjazdów 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 od strony przylegających terenów mieszkaniowych i usługowych

#### 2) Zakazy:

- a) zabudowy w granicy własności, nie dotyczy granicy od strony drogi, o ile zostaną zachowane zdefiniowane

w planie dla terenu: linie rozgraniczające drogę i linie obowiązującej zabudowy,

b) realizacja nowych obiektów bez uprzedniego uzbrojenia terenu.

3) Dopuszczenia:

a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach UT, lokalizacja dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących UU,

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

**§ 16.** 1. Plan ustala tereny zabudowy usługowej innej – UI, podstawowe przeznaczenie – zabudowa tj.: usługi weterynaryjne, schroniska dla zwierząt, stadniny koni, stanowiących dopuszczone przeznaczenia w granicach terenów o innym przeznaczeniu podstawowym.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

a) lokalizacja obiektów takich jak: schroniska dla zwierząt, stadniny koni wyłącznie w granicach samodzielnych nieruchomości,

b) utrzymanie zieleni,

c) forma obiektów indywidualna dostosowana do charakteru przeznaczenia

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 o dopuszczonym przeznaczeniu UI, lokalizacja , dopuszczonych przeznaczeń towarzyszących UU, handel, ośrodki szkoleniowe zwierząt.

**§ 17.** 1. Plan ustala 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 dopuszczonymi przeznaczeniami, do których należą tereny o symbolu: B17.34/US1, B17.35/US1, B17.24/US1

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

a) obowiązujące parametry:

- procent terenów zabudowanych: – indywidualny,
- procent terenów biologicznie czynnych: – indywidualny,
- 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) dla zabudowy zachowanie odległości od cieku wodnego o 20 m.

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 terenów US1, możliwość przeznaczenia działek wyłącznie na przeznaczenia US2, MB1, pod warunkiem spełnienia zasad zagospodarowania zdefiniowanych dla tych przeznaczeń,
- c) dla terenu B17.35/US1 dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy MN z uwzględnieniem zachowania odległości od cieku wodnego o 20 m,
- d) budynki - lokale usługowe, handlowe, administracyjne, małej gastronomii i budynki pomocnicze związane z obsługą terenów o symbolach US1 i US2 o powierzchni całkowitej do 100m<sup>2</sup>,
- e) w granicach terenów o symbolach US1 i US2 łączna powierzchnia całkowita budynków usługowych i pomocniczych nie może przekroczyć 200 m<sup>2</sup>,
- f) lokalizacja obiektów tymczasowych, nietrwale związanych z gruntem, towarzyszących lub związanych z przeznaczeniem o charakterze wypoczynkowo rekreacyjnym, realizacja ścieżek zdrowia, placów zabaw, terenów dydaktycznych,
- g) organizacja imprez masowych,
- h) rozgraniczenie terenu – ogrodzenie trwałe.

**§ 18.** 1. Plan ustala tereny sportowo rekreacyjne zabudowane – US2, przeznaczenie – zabudowa sportowo rekreacyjna taka jak: hale sportowe, pływalnie, lodowiska, kryte korty, stanowiących dopuszczone przeznaczenia w granicach terenów o innym przeznaczeniu podstawowym.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

- a) kompleksowe zagospodarowanie terenu,
- b) obowiązujące parametry:
  - procent terenów zabudowanych: do 60%,
  - procent terenów biologicznie czynnych: od 10% wzwyż,
  - 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,



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,
  - lokalizacja innych przeznaczeń UO, UU, US1,
- c) bilansowanie potrzeb na miejsca parkingowe w sąsiedztwie działki, w odległości do 100m od granicy działki,
- d) organizacja imprez masowych.

**§ 19.** 1. Plan ustala 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, do których należą tereny o symbolach: B7.2/R, B7.40/R, B14.14/R.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

- a) ochrona gruntów rolnych,
- b) ochrona istniejącej zieleni wysokiej,
- 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, dotyczy zabudowy nie związanej z działalnością rolniczą,

3) Dopuszczenia:

- a) w terenach R, lokalizacja zabudowy zagrodowej o parametrach zabudowy oraz zasadach zagospodarowania działki analogicznych jak dla zabudowy RM –par.20 ust. 2, pkt 1, 2, 3
- b) realizacja nowych podziałów i scaleń gruntów rolnych,
- c) realizacja nowych obiektów budowlanych związanych z obsługą rolnictwa, dla których obowiązują parametry:
  - procent terenów zabudowanych: do 30%,

- procent terenów biologicznie czynnych: od 65% wzwyż,
- wysokość zabudowy: do II(K), do 10(H);
- d) dachy - dwuspadowe o nachyleniu 20-45 stopni,
- e) utrzymanie i ochrona łąk o charakterze nieprodukcyjnym,
- f) zmiana profilu gospodarczego z pól uprawnych na łąki nieprodukcyjne,
- g) wprowadzenie sadów i ogrodów,
- h) zadrzewienie i zakrzewienie oraz zalesienia terenów nieprzydatnych rolniczo, w tym zalesienia oraz zadrzewienia wzdłuż dróg i ścieżek komunikacyjnych,
- i) drogi wewnętrzne KDW, nie wyznaczone graficznie w rysunku planu.

**§ 20.** 1. Plan ustala tereny zabudowy zagrodowej – RM, przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa zagrodowa w granicach terenów rolnych, wraz z dopuszczonymi przeznaczeniami, do których należą tereny o symbolach: B7.3/RM, B14.11/RM.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

- a) obowiązujące parametry:
  - ) procent terenów zabudowanych: do 40%,
  - procent terenów biologicznie czynnych: od 45% wzwyż,
  - wysokość zabudowy: do III (K), do 12m (H);
- b) geometria dachu – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 25-55 stopni,
- c) zapewnienia dojazdu co najmniej z istniejących dróg dojazdowych KDD lub dróg wewnętrznych KDW,
- d) zachowanie różnych form zieleni towarzyszącej zabudowie m.in. ogródków przydomowych.

2) Zakazy:

- a) zabudowy innej niż związanej z obsługą rolnictwa.

3) Dopuszczenia:

- a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach RM realizacja dodatkowych dopuszczonych przeznaczeń związanych z różnymi formami działalności gospodarczej, w tym agroturystycznej, pod warunkiem iż:
  - łączna powierzchnia całkowita dopuszczonych przeznaczeń nie zmieni dominującego charakteru przeznaczenia podstawowego RM,
  - wielkość i gabaryty działki budowlanej będą gwarantować właściwą obsługę przeznaczenia podstawowego i przeznaczeń dopuszczonych w zakresie: dojazdów, dostaw, miejsc parkingowych, składowania odpadów,
  - prowadzona działalność gospodarcza nie może zawsze znacząco oraz potencjalnie mogąc znacząco

oddziaływać na środowisko w wszystkich terenach objętych planem, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojeniem terenu oraz infrastruktury;

- b) realizacja funkcji towarzyszących UI, pod warunkiem spełnienia zasad zagospodarowania zdefiniowanych dla UI.

**§ 21.** 1. Plan ustala tereny zabudowy techniczno produkcyjnej – P1, przeznaczenie podstawowe – zabudowa techniczno produkcyjna, wraz z magazynami i składami, z dopuszczonymi przeznaczeniami, do których należą tereny o symbolu: B3.1/P1, B4.3/P1, B4.5/P1, B9.3/P1, B12.12/P1, B17.17/P1.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

- a) za nową działkę inwestycyjną, przyjmuje się działkę, spełniającą wymogi minimalnej szerokości 30m i minimalnej powierzchni 2000m<sup>2</sup>,
- b) obowiązujące parametry:
  - procent terenów zabudowanych: max 60%,
  - procent terenów biologicznie czynnych: min 10%,
  - wysokość zabudowy: do III(K), do 12(H), bez definiowania wysokości silosów;
- 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 użytkowej podstawowej,
- 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 dróg publicznych, a z terenu o symbolu B1/KDGP wyłącznie w miejscach istniejących poprzez ich utrzymanie lub rozbudowę,
- i) fizyczne odgrodzenie 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) uwzględnienie przy realizacji inwestycji przebiegu istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia wraz z obowiązującymi dla nich strefami ochronnymi, dotyczy terenów o symbolach: B3.1/P1, B4.3/P1.

2) Zakazy:

- a) zabudowa w granicy własności,
- b) realizacja nowych obiektów bez uprzedniego lub równoczesnego uzbrojenia terenu.

3) Dopuszczenia:

- a) w granicach każdej działki budowlanej położonej w terenach P1:
  - lokalizacja dopuszczonych przeznaczeń UU, UT,
  - lokalizacja dodatkowych przeznaczeń takich jak mieszkania służbowe,
- b) możliwość przeznaczenia działek budowlanych wyłącznie na przeznaczenia UU, UT, pod warunkiem spełnienia zasad zagospodarowania zdefiniowanych dla tych przeznaczeń,
- c) drogi wewnętrzne KDW, nie wyznaczone graficznie w rysunku planu.

**§ 22.** 1. Plan ustala tereny zieleni leśnej – ZL, przeznaczenie podstawowe – lasy w tym: lasy państwowe i prywatne, planowe zalesiania, 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: B4.1/ZL, B6.4/ZL, B7.1/ZL, B7.19/ZL, B7.20/ZL, B12.8/ZL, B13.2/ZL, B13.4/ZL, B13.11/ZL, B14.7/ZL, B14.10/ZL, B14.13/ZL, B14.15/ZL, B14.16/ZL, B15.14/ZL, B15.17/ZL, B17.21/ZL, B17.31/ZL, B17.33/ZL.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

- a) zachowanie i ochrona łąk i polan śródleśnych, kompozycja terenów leśnych,
- b) utrzymanie istniejących cieków o charakterze melioracyjnym, możliwa rozbudowa systemu,
- c) lokalizacja ścieżek rekreacyjnych pieszych w tym szlaków turystycznych i rowerowych, z zakazem grodzenia,
- d) lokalizacja terenów użytkowanych sezonowo jako tereny sportowo rekreacyjne z zakazem grodzenia,

2) Zakazy:

- a) nowa zabudowa nie związana z przeznaczeniem podstawowym.

3) Dopuszczenia:

- a) przeznaczenie rekreacyjno – wypoczynkowe, bez prawa zabudowy 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.

**§ 23.** 1. Plan ustala tereny zieleni urządzonej – ZP1, podstawowe przeznaczenie – zieleń urządzona w tym: zieleń parkowa, zieleń izolacyjna, z dopuszczonymi przeznaczeniami, do których należą tereny o symbolach: B7.35/ZP1, B12.1/ZP1.

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 płynących i WS2 stojących, z zagwarantowaniem dostępności dla obsługi technicznej cieków i akwenów.

2) Zakazy:

- a) lokalizacji budynków i budowli nie związanych z przeznaczeniem podstawowym,
- b) likwidacji istniejącego drzewostanu, nie dotyczy cięć zdrowotnych i rutynowych zabiegów ogrodnich.

3) Dopuszczenia:

- a) realizacja nowych zadrzewień,
- b) lokalizacja ścieżek rekreacyjnych pieszych w tym szlaków turystycznych i rowerowych,
- c) drogi wewnętrzne KDW, nie wyznaczone graficznie w rysunku planu.

**§ 24.** 1. Plan ustala tereny zieleni nieurządzonej – ZP2, podstawowe przeznaczenie – zieleni nieurządzona, w tym zieleni przywodna, z dopuszczonymi przeznaczeniami, do których należą tereny o symbolach: B6.1/ZP2, B6.3/ZP2, B7.4/ZP2, B7.12/ZP2, B7.14/ZP2, B7.17/ZP2, B7.18/ZP2 B7.36/ZP2, B7.38/ZP2, B11.4/ZP2, B11.5/ZP2, B12.4/ZP2, B12.7/ZP2, B13.12/ZP2, B13.14/ZP2 B14.3/ZP2, B14.5/ZP2, B17.25/ZP2, B17.28/ZP2, B17.29/ZP2, B17.30/ZP2.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

- a) zachowanie i utrzymanie siedlisk o charakterze naturalnym i półnaturalnym,
- b) ochrona terenów przywodnych w granicy własności terenów wód otwartych WS1 płynących i WS2 stojących, z zagwarantowaniem dostępności dla obsługi technicznej cieków,
- c) utrzymanie i ochrona istniejącego ukształtowania terenu,
- d) zachowanie istniejącego krajobrazu.
- e) W jednostce B14.5/ZP2 utrzymanie istniejących funkcji MZ /na rysunku planu oznaczone kreskowaniem i symbolem/.

2) Zakazy:

- a) budowa obiektów i budowli nie związanych z przeznaczeniem podstawowym.

3) Dopuszczenia:

- a) lokalizacja przeznaczenia WS1 i WS2, 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,
- d) zieleni urządzonej ,
- e) budowle ochrony przeciwpowodziowej oraz gospodarki wodnej,
- f) robót związanych z ochroną przeciwpowodziową, utrzymaniem cieków i przeciwdziałaniem zarastania brzegów,

g) lokalizacja funkcji towarzyszących typu US1, bez możliwości zabudowy.

**§ 25.** 1. Plan ustala tereny zieleni nieurządzonej - ZP3, podstawowe przeznaczenie – zieleń nieurządzona, z dopuszczonymi przeznaczeniami, do których należą tereny o symbolach: B7.7/ZP3.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

- a) utrzymanie i ochrona istniejącego ukształtowania terenu,
- b) zachowanie istniejącego naturalnego krajobrazu.

2) Zakazy:

- a) budowa obiektów i budowli.

3) Dopuszczenia:

- a) formy zieleni urządzonej ZP1.

**§ 26.** 1. Plan ustala tereny zieleni cmentarnej – ZC, przeznaczenie podstawowe – cmentarz, z dopuszczonymi przeznaczeniami, do których należy teren o symbolu: B7.6/ZC.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

- a) utrzymanie istniejącej i realizacja nowej zieleni,
- b) realizacja infrastruktury technicznej parkowej tj. indywidualne oświetlenie, elementy małej architektury,
- c) wydzielenie terenu w formie trwałego ogrodzenia,
- 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, kolumbarium, administracja cmentarza, sanitariaty, pomieszczenia gospodarcze.

**§ 27.** 1. Plan ustala tereny zieleni – ogródki działkowe – ZD, przeznaczenie podstawowe – ogrody działkowe wraz z budynkami pomocniczymi, z dopuszczonymi przeznaczeniami.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

- a) utrzymanie istniejącej i realizacja nowej zieleni indywidualnie projektowanej,
- b) wydzielenie terenu w formie trwałego ogrodzenia,
- c) zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu.

2) Zakazy:

- a) lokalizacji budynków i budowli nie związanych z przeznaczeniem podstawowym,

3) Dopuszczenia:

- a) nowa zabudowa o przeznaczeniach związanych z ZD, do I (K) i 5m (H), o powierzchni zabudowy do 25m<sup>2</sup>, np. altany ogrodowe, pomieszczenia gospodarcze niepodpiwniczone.

**§ 28.** 1. Plan ustala 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: B6.2/WS1, B7.13/WS1, B7/16WS1, B7.37/WS1, B11.3/WS1, B12.6/WS1, B13.13/WS1, B14.4/WS1, B17.26/WS1.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

- a) ochrona terenów wód otwartych płynących, wyznaczanych i nie wyznaczanych graficznie na rysunku planu, niezależnie od ich formy własności,
- b) utrzymanie i ochrona naturalnego ukształtowania terenu, w tym: jarów, koryt potoków,
- c) zachowanie i utrzymanie siedlisk naturalnych i pół naturalnych,
- d) w ramach ochrony przeciwpowodziowej, zachowanie istniejących i budowa nowych obiektów inżynierskich,

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 oraz 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) realizacja nowych mostów drogowych lub pieszych, z wkomponowaniem rozwiązań w ukształtowanie cieku wodnego,
- d) nowe zadrzewienia pod warunkiem nie zwiększania oporu przepływu wody.

**§ 29.** 1. Plan ustala teren wód powierzchniowych stojących – WS2; przeznaczenie podstawowe – wody otwarte tj.: jeziora, stawy, zalewy, wyznaczone w granicach użytku lub zgodnie z przebiegiem w terenie, do którego należy teren o symbolu: B17.27/WS2.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) Nakazy:

- a) ochrona terenów wód otwartych stojących wyznaczanych i nie wyznaczanych graficznie na rysunku planu, niezależnie od ich formy własności,
- b) utrzymanie i ochrona naturalnego ukształtowania terenu,
- c) zachowanie i utrzymanie siedlisk o charakterze naturalnym i półnaturalnym,
- d) w ramach ochrony przeciwpowodziowej, zachowanie istniejących i budowa nowych obiektów inżynierskich, szczególnie w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę,

## 2) Zakazy:

- a) budowy obiektów i budowli, nie dotyczy budowli związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz pomostów i przystani.

## 3) Dopuszczenia:

- a) regulacja linii brzegowej w sposób nie powodujący utraty jej naturalnego charakteru,
- b) regulacja wyłącznie w miejscach wynikających z opinii hydrologicznych i wymogów ochrony przeciwpowodziowej,
- c) zabezpieczenie i ukształtowanie brzegów na odcinkach terenów zagrożonych zalaniem w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

**§ 30.** 1. Plan ustala tereny dróg układu podstawowego, do których należą drogi lub ich fragmenty. Są to tereny o symbolach: B.1/KDGP, B.2/KDG, B.3/KDZ, B.5/KDZ, B.6/KDZ, B.10/KDL, B.11/KDL, B.12/KDL.

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

- 1) B7.5/KDD, B7.10/KDD, B7.26/KDD, B7.32/KDD, B7.43/KDD - położone w jednostce strukturalnej B7;
- 2) B13.8/KDD, B13.18/KDD - położone w jednostce strukturalnej B13;
- 3) B15.2/KDD, B15.4/KDD, B15.8/KDD, B15.10/KDD, B15.12/KDD, B15.15/KDD - położone w jednostce strukturalnej B15;
- 4) B17.3/KDL, B17.5/KDD, B17.6/KDD, B17.8/KDD, B17.11/KDD, B17.13/KDD, B17.23/KDL, - położone w jednostce strukturalnej B17;

3. Plan nie wyznacza innych, niż wymienione w § 30 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 KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD.

6. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) Nakazy:

- a) podstawowe przeznaczenie – drogi różnych klas, w tym także zagospodarowanie i budowlę im przynależne,
- b) dla poszczególnych klas dróg ustala się szerokości w liniach rozgraniczających, nie mniejsze niż:



- dla dróg głównych ruchu przyspieszonego KDGP – 25m poza terenem zabudowy i 27m na terenach zabudowy, droga o symbolu B.1/KDGP,
  - dla dróg głównych KDG – 25m, droga o symbolu B.2/KDG,
  - dla dróg zbiorczych KDZ – 20m, droga o symbolu B.3/KDZ, B.5/KDZ, B.6/KDZ,
  - dla dróg lokalnych KDL – 12m, w obszarze zurbanizowanym – drogi o symbolach: B.10/KDL, B.11/KDL, B.12/KDL, B.17.3/KDL, B.17.23/KDL.
  - dla dróg dojazdowych KDD, i lokalnych KDL – 10m, drogi o symbolach: B.7.5/KDD, B.7.10/KDD, B.7.26/KDD, B.7.32/KDD, B.7.43/KDD, B.13.8/KDD, B.13.18/KDD, B.15.2/KDD, B.15.4/KDD, B.15.8/KDD, B.15.10/KDD, B.15.12/KDD, B.15.15/KDD, B.17.3/KDL, B.17.5/KDD, B.17.6/KDD, B.17.8/KDD, B.17.11/KDD, B.17.13/KDD, B.17.23/KDL, z dopuszczeniem odstępstw, wynikających ze specyfiki istniejących podziałów własnościowych terenów dróg i terenów sąsiednich.
- c) należy pozostawić i ochronić położone w liniach rozgraniczających drogi obiekty kultury materialnej takich jak kapliczki i krzyże przydrożne.
- d) obsługa komunikacyjna terenów graniczących z drogą krajową nr 11 o symbolu B.1/KDGP winna być zaprojektowana z układu drogowego lokalnego połączonego komunikacyjnie z drogą krajową nr 11 poprzez istniejące skrzyżowania,
- e) lokalizacja nowych obiektów budowlanych przy drodze krajowej nr 11 o symbolu B.1/KDGP zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych ( tekst jednolity :Dz. U. z 2007 r.,Nr 19,poz.115 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie( Dz.U. z 1999 r. nr 43 poz.430),
- f) uwzględnienie przy realizacji inwestycji przebiegu istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia wraz z obowiązującymi dla nich strefami ochronnymi, dotyczy jedynie terenów o symbolu: B.3/KDZ.
- g) nowe bezpośrednie zjazdy indywidualne i publiczne z terenów graniczących z drogą krajową nr 11 o symbolu B.1/KDGP, zgodnie z przepisem wymienionym w ppkt e)

## 2) Zakazy:

- a) nowa zabudowa wewnątrz linii rozgraniczających drogi, zakaz nie dotyczy obiektów budowlanych dopuszczonych.

## 3) Dopuszczenia:

- a) przeznaczenia lub sposoby zagospodarowania, w tym budowlę, dopuszczone w trybie przepisów przytoczonych w § 30 ust.6 pkt1 lit.e, zieleń towarzysząca tym budowlom, w tym zieleń izolacyjna, elementy uzbrojenia i wyposażenia technicznego,
- b) pozanormatywne odległości pomiędzy skrzyżowaniami i włączeniami na nowe tereny budowlane,
- c) lokalne zawężenia linii rozgraniczających pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami wymienionymi w § 30 ust.6 pkt1 lit.e.

**§ 31.** 1. Plan ustala tereny dróg wewnętrznych – KDW; przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne, z dopuszczonymi przeznaczeniami, do których należą tereny o symbolach: B.4.2/KDW, B.7.9/KDW, B.7.22/KDW,

B13.7/KDW, B13.9/KDW, B13.16/KDW, B14.8/KDW, B14.12/KDW, B17.2/KDW, B17.10/KDW, B17.15/KDW, B17.19/KDW, B19.32/KDW.

## 2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) Nakazy:

- a) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne
- b) na terenach niezabudowanych dla wszystkich KDW ustala się szerokości w liniach rozgraniczających nowych dróg nie mniejszą niż 6m, jako działki wydzielone,
- 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 zgodnie z przepisami wymienionymi w § 30 ust.6 pkt1 lit.e.
- b) parametry techniczne jak dla dróg publicznych dojazdowych.

## § 32. 1. Plan ustala tereny infrastruktury technicznej:

- 1) wodociągów – TIW; przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna wodociągów tj.: obiekty i budowle związane z infrastrukturą techniczną tj.: systemem wodociągów ogólnogminnych, z dopuszczonymi przeznaczeniami, do których należy teren o symbolu: B7.39/TIW;
- 2) kanalizacji – TIK; przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna kanalizacji tj.: obiekty i budowle związane z infrastrukturą techniczną tj.: oczyszczalnie, przepompownie budynki i budowle kanalizacji, z przynależnym zagospodarowaniem terenu.
- 3) gazu – TIG; przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna gazowa tj.: obiekty i budowle związane z infrastrukturą techniczną tj.: stacje redukcyjno - pomiarowe, z przynależnym zagospodarowaniem terenu.

## 2. Zasady zagospodarowania terenów:

### 1) Nakazy:

- a) utrzymanie istniejących terenów wraz z bieżącą ich modernizacją,
- b) obowiązują indywidualne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu,
- c) uwzględnienie przy realizacji inwestycji przebiegu istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia wraz z obowiązującymi dla nich strefami technicznymi.

### 2) Zakazy:

- a) zabudowa inna niż związana z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczzeniami

### 3) Dopuszczenia:

- a) możliwość przeznaczenia części terenu lub części powierzchni całkowitych budynków dla dopuszczonych przeznaczeń,
- b) infrastruktura techniczna inna niż przeznaczenie podstawowe związana z obsługą zagospodarowania terenu i/lub jednostki urbanistycznej, wraz z zagwarantowaniem dostępności komunikacyjnej.

**§ 33.** 1. Plan ustala tereny komunikacji kolejowej – KK, przeznaczenie podstawowe – istniejące torowiska kolejowe lub ich fragmenty - nie będące terenami zamkniętymi, wraz z obiektami inżynierskimi, do których należą tereny o symbolach: B.11.1/KK, B.13.2/KK, B.17.16 /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,
- 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 związanych z infrastrukturą techniczną.

**§ 34.** 1. Plan ustala tereny zamknięte – TZ, z wyszczególnieniem:

- 1) TZ1 – tereny zamknięte kolejowe podstawowe, do których należą tereny o symbolach: TZ1.2, TZ1.3, TZ1.4.

## **Rozdział 3**

### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 35.** 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 w pierwszej kolejności lokalizację i realizację nowych elementów infrastruktury technicznej wewnątrz linii rozgraniczających drogi publiczne, to jest w terenach o symbolach KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW.

Lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, może nastąpić zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych ( tekst jednolity :Dz. U. z 2007 r.,Nr 19,poz.115 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie( Dz.U. z 1999 r. nr 43 poz.430),

- 2) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach lokalizację i realizację nowych elementów infrastruktury technicznej wewnątrz linii rozgraniczających drogi publiczne, to jest w terenach o symbolach KDGP. Lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, może nastąpić zgodnie z przepisami jak w paragrafie 35 ust.2 pkt 1.
- 3) dopuszcza się ich realizację poza ww. liniami w zgodzie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 4) ustala się, iż przebiegi sieci do projektowanych obiektów budowlanych, lokalizacja nowych budowli inżynierskich, które nie zostały wyodrębnione graficznie w rysunku planu, a określone są, lub wynikają, z tekstu uchwały, mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami wnioskodawców oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników uzbrojenia, pod warunkiem dotrzymania pozostałych ustaleń planu;
- 5) dopuszcza się wydzielanie niezależnych nieruchomości dla budowli liniowych lub obiektów technologicznych w granicach każdego z wyznaczonych w planie terenów, jeżeli nie zostaną naruszone pozostałe ustalenia planu;
- 6) 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;
- 7) przebudowy i modernizacje systemów infrastruktury technicznej należy realizować wyprzedzająco lub równoległe z docelowym programem zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej;
- 8) dla istniejących i planowanych sieci i przyłączy, dla których w planie wyznaczono graficznie zasięgi maksymalnych stref ochronnych i stref obsługi technicznej, w których obowiązuje ograniczenie prawa swobodnego dysponowania terenem.

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 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 dostawy wody zgodnych z ustaleniami §35, ust.6 i energii elektrycznej, zgodnych z ustaleniami §35 ust.7;
- 2) rozwiązania problemów gospodarki ściekowej, zgodnych z ustaleniami §35 ust.8;
- 3) rozwiązania problemów dostawy energii cieplnej i gazu, zgodnych z ustaleniami §35 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 zakłada rozwój:

- 1) sieci teletechnicznych, zgodnie z ustaleniami §35 ust.11;
- 2) sieci innych nie wymienionych, zgodnie z ustaleniami §35 ust.12.

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

- 1) rozbudowa systemu wodociągów winna zagwarantować w pierwszym rzędzie docelowe zapotrzebowanie na wodę dla celów bytowych i komunalnych;
- 2) należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, obejmujące zewnętrzną sieć hydrantową, punkty

czerpania wody, studnie i zbiorniki wody,

- 3) dopuszcza się użytkowanie dla celów bytowych lokalnych ujęć wody, do czasu pełnego pokrycia terenu siecią wodociągową,
- 4) wyznacza się dla wodociągu magistralnego DN 500 mm strefę techniczną o szerokości 10 m (po 5m od osi wodociągu) w której zakazuje się budowy obiektów, sadzenia drzew i krzewów, a ogrodzenia i place powinny być wykonane z materiałów rozbieralnych.

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

- 1) zasilanie odbiorców istniejących liniami energetycznymi napowietrznymi i kablowymi średniego i niskiego napięcia;
- 2) zasilanie odbiorców przyszłych liniami energetycznymi napowietrznymi, napowietrznymi izolowanymi, lub kablowymi;
- 3) lokalizację nowych stacji transformatorowych przede wszystkim w terenach zieleni ZP1, ZP2;
- 4) wyznacza się obszar obsługi technicznej dla sieci SN o szerokości 16m (po 8m od osi linii), oznaczony na rysunku planu, z uwzględnieniem dojazdu do stanowisk słupowych;
- 5) dla sieci NN do 1kV ustala się strefy techniczne 4m /2x2m/ nie wyznaczone na rysunku planu;
- 6) 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;
- 7) ewentualna zmiana przebiegu sieci energetycznych będzie możliwa pod warunkiem, że wszelkie koszty z tym związane będzie ponosił zainteresowany inwestor oraz po uzyskaniu warunków przebudowy,

8. W dostosowaniu do potrzeb, należy zagwarantować odprowadzenia ścieków do istniejącego systemu sieci kanalizacyjnej - k, pod warunkiem, że ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe i wody opadowe, roztopowe będą odpowiadać obowiązującym technicznym parametrom, a także z uwzględnieniem uwarunkowań:

- 1) lokalizacja nowej sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg w oparciu o program uzbrojenia terenu oraz konieczną dokumentację techniczną, dopuszcza się przebieg kanałów przez tereny działek prywatnych ;
- 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 oczyszczania ścieków z odprowadzeniem do wód lub ziemi, przepis obowiązuje dopiero po realizacji docelowego systemu sieci kanalizacyjnej;
- 4) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, ustala się obowiązek ich neutralizacji w miejscu powstawania, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji i odbiornika;
- 5) lokalizacja nowych obiektów technologicznych (przepompowni) tylko na działkach wydzielonych będących we władaniu dysponenta sieci,
- 6) dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji poprzez system przepompowni i rurociągów tłocznych;
- 7) odwadnianie ulic publicznych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem rozwiązań tymczasowych w formie odprowadzenia wód opadowych do rowów;

8) odwadnianie parkingów wydzielonych, placów manewrowych, postojowych i magazynowo składowych do kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu;

9. W dostosowaniu do potrzeb, dopuszcza się możliwość pokrycia zapotrzebowania ciepła - co, z lokalnych sieci ciepłowniczych:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych sieci ciepłowniczych w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) ustala się likwidację lokalnych, małych i nisko sprawnych kotłowni węglowych, zamieniając je na źródła z wysoko sprawnymi urządzeniami lub włączając do systemów zapewniających ogrzewanie przyjazne środowisku,
- 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 obowiązujących poziomów emisji zanieczyszczeń.

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) przez teren objęty planem przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia relacji:
  - a) Tworóg - Kędzierzyn DN 400 PN 6.3 MPa,
  - b) odgałęzienie gazociągu do SRP Tworóg DN 80 PN 6.3 MPa,
  - c) Tworóg - Pniów DN 400 PN 6.3 MPa;
    - W granicy terenu o symbolu B3.1/P1 zlokalizowana jest SRP Tworóg o przepustowości 3 000 m<sup>3</sup>/h oraz stacja drenażu wzmocnionego służąca do ochrony katodowej istniejących gazociągów;
- 2) w pobliżu opracowania przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia relacji:
  - a) Tworzeń – Tworóg nitka I DN 500 PN 6.3 MPa,
  - b) Tworzeń – Tworóg nitka II DN 500 PN 6.3 MP;
- 3) w planie wyznaczono maksymalną strefę ograniczonej zabudowy w związku z przebiegiem gazociągu magistralnego SG – po 65m od osi gazociągu.
- 4) strefa obsługi technicznej dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia wynosi 6m, po 3m z każdej strony. W strefie tej nie należy realizować żadnych zamierzeń inwestycyjnych mogących utrudnić bieżącą eksploatację gazociągów;
- 5) należy zabezpieczyć trasy dla gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni,
- 6) dopuszczenie w strefach technicznej obsługi dla gazociągów podwyższonego średniego ciśnienia, realizację dróg, parkingów i ścieżek pieszych i rowerowych, wraz z zielenią niską;
- 7) ewentualna budowa sieci gazowej, jest możliwa pod warunkiem spełnienia kryterium ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia.

11. W dostosowaniu do potrzeb, należy zagwarantować dostęp 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 o symbolach OR i OE oraz położonych a strefach OE10 i OE11, w miejscach nie eksponowanych, przy zachowaniu wszystkich wymogów lokalizacyjnych i formalno prawnych;
- 2) zachowanie wszystkich wymogów lokalizacyjnych i formalno prawnych związanych z ich realizacją.

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

**§ 36.** 1. 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 przeznaczone 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;
- 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 4**

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

**§ 37.** 1. W planie, z uwagi na ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla wszystkich terenów i działek niezależnie od ustaleń zdefiniowanych dla poszczególnych przeznaczeń, obowiązującymi w zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakazuje się wprowadzania, od dnia wejścia w życie planu, przy terenach mieszkaniowych i obszarach 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;
- 2) ograniczenie przeznaczeń dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie odnoszą się do przedsięwzięć związanych z realizacją:
  - a) inwestycji realizowanych na terenach oznaczonych P1,
  - b) uzupełniającej działalności gospodarczej, realizowanej jako przeznaczenie dopuszczone w granicy działki lub w granicy terenu zabudowy mieszkaniowej,
  - c) przedsięwzięć związanych z realizacją inwestycji drogowych i infrastruktury;

3) obszar objęty planem położony jest w obrębie zbiornika Lubliniecko- Myszkowskiego (GZWP 327), którego wody zostały określone jako wody wrażliwe na zanieczyszczenia związkami ze źródeł rolniczych.

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 proekologicznych, o niskiej zawartości związków siarki oraz technologii gwarantujących zachowanie nieprzekraczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, powodowane przez poszczególne grupy źródeł hałasu oraz linie elektroenergetyczne, w granicach oraz z bezpośrednim sąsiedztwie terenów o przeznaczeniach jak w paragrafie 37 ust.3 pkt 3.
- 2) w obrębie zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie głównych tras komunikacyjnych w przypadku przekroczenia obowiązujących norm należy stosować odpowiednie zabezpieczenia akustyczne związane bezpośrednio z budynkiem lub będące samodzielnymi budowlami;
- 3) w planie ochronie przed hałasem podlegają następujące tereny:
  - a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, takie jak:
    - MN, MZ- do których należą w planie tereny zabudowy jednorodzinnej i jednorodzinnej z adaptacją zabudowy zagrodowej
  - b) Tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży takie jak:
    - UO - do których należą w planie tereny zabudowy usługowej oświaty i nauki.
  - c) Tereny domów opieki społecznej takie jak:
    - MB2- tereny zabudowy mieszkaniowej mieszkalnictwa zbiorowego socjalnego .
  - d) Tereny szpitali w miastach takie jak:
    - UZ, tereny przeznaczone pod szpitale i domy opieki społecznej - do których należą w planie tereny zabudowy usługowej ochrony zdrowia
  - e) osobną kategorią ochrony przed hałasem stanowią:
    - tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego i zamieszkania zbiorowego takie jak : tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW i mieszkalnictwa zbiorowego usługowego MB1,
    - tereny zabudowy zagrodowej położonej w terenach takie jak: R, RM - tereny w których dopuszcza się zabudowę mieszkaniową, zagrodową,
    - tereny rekreacyjno wypoczynkowe takie jak: ZP2, ZP1, US1 – tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej z dopuszczoną funkcją rekreacyjno wypoczynkową oraz tereny sportowo rekreacyjne otwarte.
- 4) pozostałe tereny nie są objęte ochroną przed dopuszczalnym poziomem hałasu, 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;

- 5) dla nowych budynków lokalizowanych w sąsiedztwie z terenem o symbolu B1/KDGP ochrona przed hałasem winna być realizowana w ramach tego przedsięwzięcia.

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,

- 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 w projekcie budowlanym.

5. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych:

- 1) nakazuje się ochronę lokalnych wartości krajobrazu oraz zieleni poprzez zachowanie, utrzymanie i uzupełnienie luk w istniejących szpalerach drzew;
- 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 ogrodnich;
- 3) nakazuje się ochronę i pielęgnację drzewostanu w szczególności polegającej na zakazie przekształceń powierzchni terenu i prowadzenia prac budowlanych mogących zniszczyć lub ograniczyć żywotność, a także wpływać na poziom wód gruntowych;
- 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, grup drzew i krzewów 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 tzw. „Rozlewiska Brzeźnicy”,

- 2) w zasięgu stref obowiązują:

a) zakaz zmiany warunków gruntowo wodnych.

7. zakresie ochrony terenów leśnych ZL:

- 1) Należy:

a) chronić siedliska stanowiące naturalne fragmenty rodzimej przyrody, ze względu na zachowanie różnorodności przyrodniczej leśnych zasobów genetycznych,

b) nowe zalesienia nieużytków oraz innych gruntów nadających się pod zalesienia,

c) zachowanie lasów w dobrym stanie zdrowotnym i sanitarnym,

d) odtwarzanie kompleksów leśnych przez kształtowanie struktury gatunkowej i przestrzennej odpowiedniej dla

danego siedliska,

2) Zabrania się:

- a) zabudowa za wyjątkiem dopuszczanej na terenach leśnych,
- b) trwałe osuszanie bagien i obszarów podmokłych, za wyjątkiem przypadków, w których wyniki przeprowadzonych badań i ekspertyz wykluczają niekorzystny wpływ tego zabiegu na stosunki wodne,
- c) zmiana stosunków wodnych poza działaniami zmierzającymi do zachowania dobrego stanu sanitarnego;

3) Dopuszcza się:

- a) trasy turystyczne, rowerowe i hippiczne, ścieżki dydaktyczne i miejsca widokowe,
- b) drogi wewnętrzne, dojazdy do sąsiednich pól i zagród.

8. W zakresie ochrony terenów wód płynących WS1 i stojących WS2:

- 1) wyznacza się strefę ochrony cieków wodnych i terenów zieleni przywodnej urządzonej i nieurządzonej, położonej wzdłuż cieków lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, wyrażoną 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 brzegową lub górę skarp, zakaz nie dotyczy przedsięwzięć związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz gospodarką wodną, a także obiektów inżynierskich tj.: mosty, kładki,
- c) zakaz grodzenia cieku w odległości nie mniej niż 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 brzegową 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 w koryto cieków wyłącznie w przypadku robót związanych z ochroną przeciwpowodziową, utrzymaniem cieków i przeciwdziałaniem zarastaniu brzegów,
- g) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych.

## **Rozdział 5**

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

**§ 38.** 1. W granicach obszaru objętego planem, z uwagi na wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków odpowiednio uwzględnia i wyznacza obiekty lub zespoły obiektów o symbolach OR i OE oraz obszary występowania stanowisk archeologicznych o symbolu ARCH.

2. Plan uwzględnia:

- 1) obiekty lub założenia urbanistyczne wpisane do rejestru zabytków, w granicach działki ewidencyjnej, podlegające

ochronie z mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami(Dz.U.Nr 162,poz.1568 ze zmianami) z wyszczególnieniem:

- a) OR1 – kościół parafialny p.w. Św. Antoniego Padewskiego w Tworogu wraz z otoczeniem w ramach ogrodzenia, w skład którego wchodzi: cmentarz, dom przedpogrzebowy, kaplica na cmentarzu, mur cmentarza, figura Matki Boskiej Niepokalanie Poczętej i kamienny krzyż przed wejściem do kościoła – nr rej. A 665/66 z dnia 28.05.1966r.,
- b) OR2 – zespół zamkowy w Tworogu przy ul. Zamkowej 16 wraz z otoczeniem w ramach ogrodzenia, w skład którego wchodzi: zamek z XVIII wieku, rokokowo – klasycystyczny, obecnie budynek Urzędu Gminy, kaplica w parku zamkowym, pozostałości parku – nr rej. A 640/66 z dnia 28.05.1966r.,
- c) OR3 – kaplica p.w. Chrystusa Ukrzyżowanego przy skrzyżowaniu ulic Zamkowej i Grunwaldzkiej w Tworogu – nr rej. A 666/66 z dnia 28.05.1966r.,
- d) OR4 – budynek mieszkalny z XIX wieku przy ul. Wolności 1 w Tworogu – nr rej. 667/66 z dnia 28.05.1966r.,

### 3. Wyznacza się:

- 1) pojedyncze obiekty zabytkowe, podlegające ochronie z mocy planu, w granicach działek ewidencyjnych, na których są położone, z wyszczególnieniem:
  - a) OE2 – trzy figury malowane na blasze: Matka Boska Niepokalanie Poczęta, Św. Jerzy i Św. Leopold przy ul. Zamkowej , naprzeciw nr 43,
  - b) OE3 – kamienny krzyż przy ul. Zamkowej 35,
  - c) OE4 – drewniany krzyż na końcu ul. Słowackiego za nr 45-47,
  - d) OE5 – kapliczka skrzynkowa na drzewie na końcu ul. Słowackiego pod lasem,
  - e) OE6 – kamienny krzyż przy ul. Powstańców Śląskich 24,
  - f) OE7 – drewniany krzyż z figurą Chrystusa malowana na blasze przy ul. Kochanowskiego poza wsią,
  - g) OE8 – kaplica p.w. Jana Nepomucena przy skrzyżowaniu ulic Lublinieckiej i Kotowskiej,
  - h) OE9 – kaplica p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej z 1926r. przy ul. Młyńskiej.

### 2) dla obiektów od OE2 – OE9 obowiązują:

- a) zachowanie, konserwacja i ochrona, gwarantująca utrzymanie w dobrym stanie technicznym,
- b) zakaz innej niż w dniu uchwalenia planu, zabudowy w granicach działek na których są położone obiekty lub w otoczeniu co najmniej 5m od zarysu obiektu,
- c) zakaz przesłaniania obiektów, w tym wprowadzania nowej zieleni ograniczającej ich ekspozycje.
- d) zakaz zmiany lokalizacji.

### 4. Wyznacza się:

- 1) strefy historycznych założeń urbanistycznych i budynków, podlegających ochronie z mocy planu, w granicach wyznaczonych graficznie na rysunku planu, z wyszczególnieniem:

- a) OE10 – plebania przy kościele p.w. Św. Antoniego Padewskiego w Tworogu wraz z otoczeniem w ramach

ogrodzenia,

- b) OE11 – zespół obiektów kolejnictwa w obrębie stacji Tworóg: nastawnia, wieża wodna, kuźnia, magazyn, dworzec ekspedycja, budynki mieszkalne przy ul. Kolejowej i Zamkowej, w granicach działek ewidencyjnych, na których są położone.

2) dla stref OE10 i OE11 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 objętych rejestrem jedynie za zgodą, właściwych służb ochrony zabytków,
- d) dążenie do usunięcia elementów zniekształcających założenie historyczne i odtwarzania elementów zniszczonych w obiektach rejestrowych w oparciu o materiały archiwalne oraz wytyczne każdorazowo określone przez właściwe służby ochrony zabytków,
- e) ochrona istniejącej i realizacja nowej zieleni z gatunków rodzimych, z zastrzeżeniem zachowania wglądów na istniejące dominanty i eksponowane fragmenty obiektu budowlanego,
- f) odtwarzanie szpalerów i grupy drzew, dobierając gatunki zgodne z trendami panującymi w czasie powstania założenia lub jego generalnej przebudowy,
- g) zakazy: wprowadzania tymczasowych obiektów budowlanych, stosowania współczesnych materiałów niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy, sytuowanie anten i obiektów masztowych.

**§ 39.** 1. W granicach obszaru objętego planem, z uwagi na wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się obszary występowania stanowisk archeologicznych o symbolach od ARCH/B-05 do ARCH/B-12 objęte strefą ochrony archeologicznej w granicach wyznaczonych graficznie w rysunku planu.

2. Ustala się:

- 1) ARCH/B-05 – ślad osadnictwa – epoka kamienia,
- 2) ARCH/B-06 – ślad osadnictwa – epoka kamienia,
- 3) ARCH/B-07 – osada – średniowiecze,
- 4) ARCH/B-08 – osada – epoka kamienia,
- 5) ARCH/B-09 – ślad osadnictwa – epoka kamienia,
- 6) ARCH/B-10 – ślad osadnictwa – epoka kamienia,
- 7) ARCH/B-11 – ślad osadnictwa – epoka kamienia,
- 8) ARCH/B-12 – ślad osadnictwa – epoka kamienia.

3. W granicach działek lub ich części położonych w obszarze występowania stanowisk archeologicznych, w przypadku prowadzenia prac ziemnych: prace ziemne związane z realizacją sieci wodociągowej, kanalizacyjnej

i gazowej, wykopami pod fundamenty oraz prac związanych z budową dróg układu podstawowego i uzupełniającego, należy prowadzić obserwację połączoną z nadzorem archeologicznym.

## **Rozdział 6**

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

**§ 40.** 1. W granicach obszaru objętego planem, z uwagi na wymogi ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne ( tekst jednolity: Dz .U. Nr 239 z 2005 r.,poz. 2019 ze zm.) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska ( tekst jednolity: Dz. U. Nr 25 z 2008 r.,poz.150 ze zm.) wyznacza się strefę o symbolu SW oraz z uwagi na wymogi ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych ( Dz .U. Nr 23 z 2000 r.,poz. 295 ze zm.) wraz z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52 z 1959 r.,poz. 315 ) wyznacza się strefę o symbolu SC.

2. Wyznacza się:

- 1) strefę SW – bezpośredniej ochrony ujęć wód podziemnych, położoną w terenie o symbolu B7.39/TIW .
- 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 B7.6/ZC, z wyszczególnieniem:
  - a) strefa SC1 – odnosząca się do gruntów położonych w odległości do 50m od granic terenu cmentarza
  - b) strefa SC2 – odnosząca się do gruntów położonych w odległości do 150m od granic terenu cmentarza
- 2) w zasięgu stref obowiązują:
  - a) w zasięgu stref SC1:
    - zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych,
    - zakaz adaptacji istniejącej zabudowy gospodarczej na cele mieszkalne,
    - zakaz adaptacji istniejącej zabudowy gospodarczej na cele mieszkalne,

b) w zasięgu stref SC2:

- zakaz lokalizacji studni
  - w przypadku braku podłączenia do sieci wodociągowej budynków i budowli korzystających z wody dodatkowo obowiązują ustalenia jak dla strefy SC1,
- c) dopuszcza się przeznaczenie gruntów położonych w strefach SC1 pod zielen izolacyjną, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,

## **Rozdział 7**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 41.** 1. W planie, ustala się obszary przestrzeni publicznych jak: istniejący i projektowany układ dróg publicznych o symbolach KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, istniejące i wskazane do utrzymania w planie tereny sportowo rekreacyjne otwarte o symbolach: B17.34/US1; ogólnodostępne tereny usługowe B12.2/ UU,

2. W granicach przestrzeni publicznych:

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, jeśli z tekstu uchwały nie wynika inaczej;
- 2) dopuszcza się realizację elementów małej architektury związanych z wyposażeniem terenów publicznych;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących i lokalizację nowych elementów uzbrojenia technicznego terenów na warunkach określonych w rozdziale 3;
- 4) dopuszcza się lokalizację reklam i informacji wizualnej, jeśli z tekstu uchwały nie wynika inaczej.

3. Dla realizacji uzbrojenia i wyposażenia obszaru objętego planem, plan rezerwuje tereny położone wewnątrz linii rozgraniczających tereny dróg i tereny komunikacji pieszej, wskazuje również lokalizacje i przebiegi istniejących lub planowanych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obszaru objętego planem transportem publicznym, z zastrzeżeniem, iż przebiegi i lokalizacja przystanków nie są przedmiotem ustaleń planu.

## **Rozdział 8**

### **Zasady scalania i podziału nieruchomości**

**§ 42.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek scalania lub podziału nieruchomości położonych w granicach terenów dróg o symbolach KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD.

2. Wydzielenia części działek przejmowanych pod drogi publiczne winny następować przy jednoczesnej ścisłej koordynacji: projektu planowanej nowej lub przebudowywanej drogi publicznej, z uwzględnieniem jej istniejących i planowanych elementów uzbrojenia technicznego terenu oraz wstępnego projektu podziału nieruchomości pod pas drogowy wytyczany w normatywnych liniach rozgraniczających,

3. Ustala się powierzchnię działki minimalnej dla następujących rodzajów zabudowy:

- 1) dla zabudowy szeregowej odpowiednio: min. 300m<sup>2</sup>, przy szerokości działki min. 6m,
- 2) dla zabudowy bliźniaczej oraz wolnostojącej z dopuszczoną zabudową w granicy od strony sąsiada: min. 600m<sup>2</sup>, przy szerokości działki min. 10m,
- 3) dla zabudowy wolnostojącej,: min. 800m przy szerokości działki 16m,
- 4) dla zabudowy techniczno produkcyjnej: min. i 2000m<sup>2</sup>, przy szerokości działki 30m.

4. W granicach całego obszaru objętego planem, w granicach wszystkich pozostałych terenów plan nie określa szczegółowych zasad wydzielania działek, w tym scalania i podziału wewnątrz poszczególnych terenów.

5. Ustalenie w zakresie określenia kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego. Podstawowym rozwiązaniem jest stosowanie kąta prostego. Dopuszcza się odchylenia do 20 stopni.

6. W granicach działki budowlanej, nie jest wymagane scalenie występujących w jej granicach działek ewidencyjnych, a w stosunku do granic nie będących obrysem działki budowlanej, nie muszą być zachowane odległości od istniejącej i planowanej zabudowy.

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

## **Rozdział 9**

### **Zasady tymczasowego zagospodarowania terenów**

**§ 43.** 1. W planie ustala się następujące zasady tymczasowego zagospodarowania części lub całości działki czy działki budowlanej, położonej w granicach terenu o innym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym:

- 1) utrzymuje się istniejące sposoby i stan zagospodarowania terenu, do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) dopuszcza się realizację zaplecza budowy oraz przedsięwzięć tymczasowych, w tym tymczasowych terenów parkingów z zastrzeżeniem, iż przedsięwzięcia spełnią wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się realizację sezonowych i okazjonalnych obiektów tymczasowych w granicach terenów o przeznaczeniu UU, w tym: namiotów i wiat handlowych i gastronomicznych, z zastrzeżeniem konieczności uzgodnienia: zagospodarowania terenu, formy i kolorystyki tych obiektów z jednostkami, do których przedsięwzięcia są zgłaszane.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenie stawek procentowych**

**§ 44.** 1. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę opłat od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu Dla występujących w planie terenów w wysokości: 30%:

- a) MZ – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z utrzymaniem zabudowy zagrodowej;
- b) MN -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- c) MW-tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- d) UU – tereny zabudowy usługowej handlu i usług;
- e) UO – tereny zabudowy usługowej oświaty i nauki;
- f) UD – tereny zabudowy usługowej kultu religijnego;
- g) UT – tereny zabudowy usługowej transportu i komunikacji;
- h) US1 – tereny sportowo rekreacyjne otwarte;
- i) P1– tereny zabudowy techniczno produkcyjnej;

2. W wysokości: 5%

- a) R – tereny rolnicze;
- b) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- c) ZL – tereny zieleni – zieleń leśna;
- d) ZP1 – tereny zieleni urządzonej;
- e) ZP2 – tereny zieleni nieurządzonej;
- f) ZP3 – tereny zieleni nieurządzonej ;
- g) WS1 – tereny wód powierzchniowych płynących;
- h) WS2 – tereny wód powierzchniowych stojących;
- i) KDGP– tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego;
- j) KDG – tereny dróg głównych;
- k) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- l) KDL – tereny dróg lokalnych;
- m) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- n) KDW –tereny dróg wewnętrznych;
- o) TIW – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej;
- p) TIK – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej,
- q) TIG – tereny infrastruktury technicznej gazowej;
- r) KK – tereny komunikacji kolejowej – nie będące terenami zamkniętymi;

## **Rozdział 11**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 45.** 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.

**§ 46.** 1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik 1 – „Rysunek planu”
- 2) Załącznik 2 – „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
- 3) Załącznik 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”,

**§ 47.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Tworóg



**Przewodnicząca Rady Gminy  
Tworóg**

**Maria Łukoszek**

**Załącznik nr 1**  
do uchwały Nr XLIX/525/2010  
Rady Gminy Tworóg  
z dnia 25 stycznia 2010 r.  
Zalacznik1.jpg

### **Rysunek planu**

**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr XLIX/525/2010  
Rady Gminy Tworóg  
z dnia 25 stycznia 2010 r.  
Zalacznik2.doc

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji**

**Załącznik nr 3**  
do uchwały Nr XLIX/525/2010  
Rady Gminy Tworóg  
z dnia 25 stycznia 2010 r.  
Zalacznik3.doc

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag**