

## Projekt planu 20.01.2014r. – ponowne wyłożenie

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

z dnia ..... 2014r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Gardawicach oraz w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego: ul. Centralną (DK81), ul. Przyjaźni, ul. Żorską oraz sołectwem Zawieść**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz.647, z późn. zm.)

### **Rada Miejska Orzesza**

stwierdza, iż niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Orzesze”, przyjętego uchwałą nr XV/124/11 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 17 listopada 2011r.

**i uchwała**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Gardawicach oraz w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego: ul. Centralną (DK81), ul. Przyjaźni, ul. Żorską oraz sołectwem Zawieść.**

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- I. Ustalenia ogólne.
- II. Ustalenia szczegółowe dla całego obszaru objętego planem.
- III. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy.
- IV. Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni i wód.
- V. Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury i komunikacji.
- VI. Ustalenia końcowe.

### **ROZDZIAŁ I USTALENIA OGÓLNE**

#### **§1**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Gardawicach oraz w Orzeszu-Zazdrości, obejmuje obszar ograniczony: ul. Centralną (DK81), ul. Przyjaźni, ul. Żorską oraz sołectwem Zawieść o powierzchni 512ha, określony w uchwale nr XIV/113/11 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 27 października 2011r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Gardawicach oraz w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego: ul. Centralną (DK81), ul. Przyjaźni, ul. Żorską oraz sołectwem Zawieść.

#### **§2**

1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Gardawicach oraz w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego: ul. Centralną (DK81), ul. Przyjaźni, ul. Żorską oraz sołectwem Zawieść (zwany dalej w skrócie „planem”), składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały, wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu, wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Orzesze o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Gardawicach oraz w Orzeszu-Zazdrości ograniczonego: ul. Centralną (DK81), ul. Przyjaźni, ul. Żorską oraz sołectwem Zawieść;

- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Orzesze 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

1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) ciek wodny w obrębie dróg publicznych;
- 5) strefy koncentracji zieleni;
- 6) strefa zakazu lokalizowania studni;
- 7) ustalenia konserwatorskie:
  - a) kapliczki objęte ochroną w planie,
  - b) budynki objęte ochroną w planie,
  - c) strefy ochrony archeologicznej,
  - d) strefy obserwacji archeologicznej;
- 8) tereny zabudowy:
  - a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **U** – tereny zabudowy usługowej,
  - c) **UC** – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - d) **UUP** – tereny usług użyteczności publicznej,
  - e) **US** – tereny sportu i rekreacji,
  - f) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
  - g) **ZPU** – tereny zieleni parkowej z zabudową;
- 9) tereny zieleni i wód:
  - a) **R** – tereny rolnicze,
  - b) **Z** – tereny zieleni łąkowej,
  - c) **RZ** – tereny zieleni łąkowej i rolnicze,
  - d) **ZL** – tereny lasów,
  - e) **RZL** – tereny zalesień,
  - f) **ZP** – tereny zieleni parkowej,
  - g) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
  - h) **ZC** – tereny cmentarzy,
  - i) **WSZ** – tereny wód powierzchniowych z otuliną biologiczną,
  - j) **WS** – tereny wód powierzchniowych płynących;
- 10) tereny komunikacji:
  - a) **KDGP** – tereny dróg publicznych klasy GP,
  - b) **KDG** – tereny dróg publicznych klasy G,
  - c) **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy Z,
  - d) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy L,
  - e) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D,
  - f) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
  - g) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. Na rysunku planu zamieszcza się elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu, pełniące funkcję informacyjną:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków ruchomych;
- 2) obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomych;
- 3) stanowiska archeologiczne;
- 4) infrastruktura techniczna:
  - a) napowietrzna linia elektroenergetyczna WN (220kV) wraz ze strefą techniczną,

- b) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN,
- c) kablowe linie elektroenergetyczne SN,
- d) stacje transformatorowe,
- e) główne wodociągi,
- f) główne kolektory kanalizacji sanitarnej,
- g) główne kolektory kanalizacji deszczowej,

#### §4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń dotyczących obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych niniejszą uchwałą;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu wydodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem identyfikującym;
- 4) **obszarze zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu fragment terenu ograniczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania, któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania działki, określone jako przeznaczenie uzupełniające;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania działki budowlanej, stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego terenu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego w ramach działki;
- 8) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynku wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
  - b) wysokość budowli nie będącej budynkiem, z wyłączeniem obiektów łączności publicznej i energetyki;
- 9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, w tym również w kierunku linii rozgraniczającej ulicy. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego;
- 11) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nie przekraczającym 5°;
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć każdy rodzaj działalności zarówno komercyjnej jak i publicznej zaliczany w świetle przepisów do usług, z których, dla potrzeb niniejszego planu wyróżniamy:
  - a) **usługi użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć usługi administracji publicznej, bezpieczeństwa i porządku publicznego, opieki zdrowotnej i socjalnej, oświaty, wychowania, kultury, kultu religijnego, sportu i rekreacji, pośrednictwa finansowego i ubezpieczeniowego, usługi pomocnicze w stosunku do pośrednictwa finansowego, usługi pocztowe a także biura,
  - b) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi oraz rzemiosło, za wyjątkiem usług związanych z budownictwem, transportem, magazynowaniem, handlem hurtowym, obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych wyposażonych w więcej niż jedno stanowisko naprawcze oraz technicznych usług komunalnych, niepowodujące przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny;
- 13) **reklamie** – należy przez to rozumieć informacje wizualną polecającą towary lub usługi, a także szyldy i tablice informacyjne podmiotów gospodarczych;
- 14) **reklamie wolnostojącej** – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt posadowiony na terenie, przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 15) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** - należy przez to rozumieć budowle nie będące budynkami służące uprawianiu sportu i rekreacji, w szczególności boiska i place zabaw wraz z wyposażeniem;

- 16) **zabudowie istniejącej lub budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć odpowiednio: zabudowę lub budynek o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 17) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia, o docelowej wysokości nie mniejszej niż 5m, z gęstym poszyciem, złożone z gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz złożonych w co najmniej w 50% z gatunków zimozielonych, oddzielające tereny uciążliwe od terenów wymagających ochrony przed uciążliwościami;
- 18) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zespoły zieleni w postaci drzew, krzewów i zieleni niskiej, ukształtowane w sposób zaplanowany, wraz z obiektami małej architektury, urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi, ciągami pieszymi i rowerowymi;
- 19) **strefie koncentracji zieleni** – należy przez to rozumieć obszar wskazany do zagospodarowania zielenią urządzoną w ramach działki budowlanej, zaliczany jednocześnie, do wymaganej ustaleniami planu, powierzchni biologicznie czynnej.

## **ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

### **§5**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. Na terenach zabudowy, o których mowa w rozdziale III, dopuszcza się lokalizowanie parkingów, garaży, budynków gospodarczych, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej.
2. Na terenach zielni, o których mowa w rozdziale IV, dopuszcza się w realizację obiektów małej architektury w powiązaniu ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi.
3. Zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> poza terenem oznaczonym symbolem UC01.
4. W terenach oznaczonych symbolem MN... dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.
5. Ogólne zasady lokalizowania zabudowy:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu;
  - 2) nakaz sytuowania budynków prostopadle lub równolegle w stosunku do przyległej drogi, lub w stosunku do granic działki albo bezpośrednio sąsiadującej zabudowy jeżeli wynika to z sąsiedztwa, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej;
  - 3) w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli infrastruktury technicznej;
  - 4) zakaz lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 12m od granicy terenów leśnych, w tym położonych poza obszarem planu.
6. Ustalenia dla zabudowy istniejącej:
  - 1) dopuszcza się utrzymanie, remonty i przebudowy nie prowadzące do zwiększenia kubatury budynków zlokalizowanych na terenach zieleni;
  - 2) dopuszcza się remonty i przebudowy części obiektów budowlanych zlokalizowanych w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, pod warunkiem utrzymania obrysu budynku - warunek utrzymania obrysu budynku nie obowiązuje inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku;
  - 3) dopuszcza się zachowanie oraz rozbudowę istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w niniejszym planie, o nie więcej niż 10%, w celu podwyższenia standardu użytkowego lub dostosowania do obowiązujących przepisów, przy zachowaniu parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w ustaleniach planu;
  - 4) dopuszcza się roboty budowlane związane z utrzymaniem budynków w należytym stanie technicznym z zachowaniem dotychczasowego przeznaczenia, parametrów budynku oraz geometrii dachu.
7. Zasady kształtowania ładu przestrzennego w zakresie harmonii wizualnej:
  - 1) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów wykończeniowych elewacji budynków mieszkalnych i usługowych: blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych;

- 2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub blach od strony publicznych dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnym na całym obszarze planu, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem UC01 oraz RU01;
  - 3) dopuszcza się dachy spadziste wyłącznie jako dachy dwuspadowe lub wielospadowe, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) niezależnie od ustaleń szczegółowych rozdziału III, dopuszcza się realizację dachów jednospadowych w budynkach usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nieprzekraczającej 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, przy czym kąt nachylenia połaci winien zawierać się w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych rozdziału III;
  - 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej nakaz stosowania jako pokrycia dachów innych niż płaskie: dachówki lub materiałów imitujących dachówkę, strzechy lub gontu drewnianego.
8. Maksymalna wysokość:
- 1) obiektów małej architektury – 5 m;
  - 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych na terenach zieleni wymienionych w rozdziale IV – 7 m.

## §6

### Zasady lokalizowania reklam.

#### 1. Ogólne zasady rozmieszczania reklam:

- 1) zakaz lokalizowania reklam świetlnych skierowanych do uczestników ruchu drogi krajowej nr 81, w szczególności reklam o zmiennej treści;
- 2) zakaz lokalizowania reklam świetlnych o zmiennej treści w odległości mniejszej niż 30m od linii rozgraniczającej drogi zbiorcze oznaczone symbolem KDG01, KDZ01, KDZ02, KDZ03;
- 3) reklama nie może być sytuowana w odległości mniejszej niż 1,5m od tabliczek informacyjnych z nazwą ulicy, informujących o obiektach użyteczności publicznej lub innych tablic informacji miejskiej;
- 4) zakaz lokalizowania reklam o powierzchni większej niż 1,5m<sup>2</sup> na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### 2. Zasady umieszczania reklam wolno stojących:

- 1) reklama może być sytuowana wyłącznie na terenach zabudowy, o których mowa w rozdziale III, oraz terenach komunikacji, o których mowa w rozdziale V, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się na terenach zieleni i wód, o których mowa w rozdziale IV, lokalizowanie elementów systemu informacji miejskiej, turystycznej i przyrodniczej, o powierzchni nie większej niż 1,5m<sup>2</sup> oraz wysokości nieprzekraczającej 3m.

## §7

### Zasady ochrony środowiska.

#### 1. W zakresie określenia dopuszczalnych poziomów hałasu ustala się następujące rodzaje terenów, o których mowa w art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska:

- 1) tereny oznaczone symbolem: ...MN oraz U08, należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren oznaczony symbolem UUP02 należy traktować jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

#### 2. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania składowisk odpadów na całym obszarze objętym planem;
- 2) zakaz lokalizowania działalności z zakresu zbierania, odzysku lub unieszkodliwiania wszelkich odpadów wytworzonych poza terenem;
- 3) zakaz wykorzystywania odpadów do zmian ukształtowania terenu.

#### 3. Obszar objęty planem graniczy bezpośrednio na długości ulicy Żorskiej z parkiem krajobrazowym Cysterskie Kompozycje Rud Wielkich.

## §8

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

#### 1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych:

- 1) zespół dworsko-parkowy przy ulicy Zamkowej 5, w granicach działki 206/29, obejmujący: dwór oraz pozostałości parku wraz z fragmentem owalnego podjazdu – numer w rejestrze zabytków A1651/97

2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków ruchomych:
  - 1) krzyż przydrożny przy ulicy Katowickiej 18 (teren MN80) – numer w rejestrze zabytków B413/73;
  - 2) drewniana, polichromowana figura Świętego Jana Nepomucena przy skrzyżowaniu ulic Katowickiej i Centralnej – numer w rejestrze zabytków B416/73;
  - 3) krzyż przydrożny na czworobocznym cokole przy zbiegu ulic Katowickiej i Łąkowej (teren KDL02) – numer w rejestrze zabytków B412/73.
3. Wszystkie działania i prace inwestycyjne w obrębie obiektów, o których mowa w ust.1 i ust.2, należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne tj. ustawę z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności art.25.
4. Obiekty małej architektury objęte ochroną w planie, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:
  - 1) w Gardawicach:
    - a) kaplica przy ulicy Katowickiej 32 / Zbożowiej (teren MN80),
    - b) krzyż przy ul. Katowickiej 41 (teren MN81),
    - c) krzyż przy ul. Łąkowej 10 / Mlecznej (teren MN70),
  - 2) w Zazdrości:
    - a) krzyż przy ul. Żorskiej 98 (teren MN36),
    - b) kaplica przy ul. Żorskiej 144 (droga KDG01),
    - c) krzyż przy ul. Żorskiej 162 / Przyjaźni (droga KDG01);
5. Dla obiektów wymienionych w ust.4 ustala się:
  - 1) nakaz utrzymania obiektów w historycznej formie;
  - 2) zakaz lokalizowania innych obiektów lub zieleni przesłaniającej obiekt chroniony.
6. Budynek objęte ochroną w planie, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:
  - 1) w Gardawicach:
    - a) budynek przy ul. Katowickiej 70 (teren MN52),
    - b) budynek przy ul. Katowickiej 94 (teren MN76),
    - c) budynek szkoły przy ulicy Uczniowskiej 2 / Katowickiej (teren UUP02)
  - 2) w Zazdrości budynek przy ul. Żorskiej 152 (teren MN41),
7. Dla obiektów wymienionych w ust.6 ustala się:
  - 1) nakaz zachowania cech stylowych obiektów oraz budynków, w szczególności:
    - a) gabarytów i proporcji obiektów,
    - b) kompozycji elewacji w tym: ilości osi okiennych, poziomych i pionowych podziałów elewacji lub osiowego układu budynku,
    - c) kształtów, spadków i rodzaju pokrycia dachów
    - d) elementów wystroju architektonicznego, detalu i dekoracji,
    - e) wykończenia elewacji, w szczególności elewacji ceglanych,
    - f) stolarki okiennej i drzwiowej – kształt, wielkość i podziały;
  - 2) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych oraz harmonijnej kolorystyki w ramach budynku, w nawiązaniu do części historycznej;
  - 3) zakaz wykonywania tynków oraz ocieplenia niszczącego lub przysłaniającego detale architektoniczne oraz ceglane elewacje;
  - 4) dopuszcza się zmiany funkcji obiektów oraz prace związane z przebudową wewnątrz obiektów przy zachowaniu ustaleń pkt 1.
8. Ustala się strefy ochrony archeologicznej dla ochrony stanowisk archeologicznych: (3) 5/101-45 oraz (4) 6/101-45:
  - 1) ochroną obejmuje się obszar w granicach określonych na rysunku planu;
  - 2) wszelkie działania w obrębie strefy ochrony archeologicznej należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne tj. ustawę z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności art.31.
9. Ustala się strefy obserwacji archeologicznej dla ochrony stanowisk archeologicznych: (6) 8/101-45 oraz (7) 9/101-45:
  - 1) ochroną obejmuje się obszar o promieniu 25 m od stanowiska archeologicznego;

- 2) wszelkie działania w obrębie strefy obserwacji archeologicznej należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne tj. ustawę z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności art.31.

## §9

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

W obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art.2 ust.6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## §10

### **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.**

1. W obszarze objętym planem wyróżnia się użytkowe poziomy wód podziemnych:
  - 1) Czwartorzędowy UPWP QII – Rejonu Małej Wisły – prawie cały obszar objęty planem.
  - 2) Czwartorzędowy UPWP QI – Rejonu Górnej Odry – fragment Zazdrości w południowo-zachodniej części planu.
2. W związku z ust.1 ustala się:
  - 1) nakaz zapewnienia odbioru ścieków poprzez system miejski system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków;
  - 2) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej;
  - 3) zakaz prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową.
3. Grodzenie nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych oraz zapewnienie dostępu do powierzchniowych wód publicznych zgodnie z art. 27 i art. 28 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne.
4. Ustala się nakaz zachowania otuliny biologicznej cieków oznaczonych na rysunku planu symbolem WS..., w związku z czym obowiązuje zagospodarowanie zielenią urządzoną lub nieurządzoną, terenów bezpośrednio przyległych do cieków wodnych na szerokości nie mniejszej niż 5m od górnej krawędzi skarpy cieku oraz zakaz lokalizowania budynków lub obiektów tymczasowych w tej strefie.

## §11

### **Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. W obrębie obszaru objętego zmianą planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawarto w ustaleniach szczegółowych rozdziału III.
3. W procedurze scalania i podziału nieruchomości, ustala się wydzielanie działek budowlanych prostopadłe w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi z tolerancją  $\pm 10^\circ$ , lub równoległe do działek bezpośrednio sąsiadujących jeśli wynika to ze struktury istniejącego podziału (na dzień uchwalenia planu), o ile w ustaleniach szczegółowych rozdziału III nie określono inaczej;
4. Niezależnie od ustaleń szczegółowych rozdziału III, w procedurze podziału nieruchomości, dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach rozdziału III, o ile jest to bezpośrednim następstwem wydzielenia części działki pod drogę publiczną, ciąg pieszo-jezdny lub drogę wewnętrzną wyznaczoną na rysunku planu.

## §12

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe.**

1. Dopuszcza się w całym obszarze objętym planem realizację ścieżek pieszych i rowerowych.
2. Nakaz zaspokajania potrzeb parkingowych związanych z przedsięwzięciem w granicach działki budowlanej, na której przedsięwzięcie jest realizowane.
3. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych o których mowa w ust. 2 w ilości nie mniejszej niż:
  - 1) dla zabudowy jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie;
  - 2) dla zabudowy wielorodzinnej (małe domy mieszkalne) – 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie, w tym nie mniej niż 50% jako miejsca postojowe ogólnodostępne;

- 3) dla usług handlu detalicznego – 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 4) dla usług gastronomii – 2 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;
  - 5) dla usług turystyki – 1 miejsce postojowe na każdy pokój, dodatkowo 1 miejsce postojowe na każdych 4 zatrudnionych na jednej zmianie;
  - 6) dla powierzchni biurowych, usług pocztowych, finansowych, administracyjnych i usług zdrowia – 2 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) dla pozostałych usług, z wyłączeniem usług oświaty, kultury, kultu religijnego oraz sportu i rekreacji – 2 miejsca postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 8) dla usług oświaty, kultury, kultu religijnego oraz sportu i rekreacji – 1 miejsce postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
4. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych, o których mowa w ust.3 w formie parkingów terenowych lub parkingów podziemnych;
  5. Nakaz zachowania ciągłości „cieków wodnych w obrębie dróg publicznych”, zgodnie z oznaczeniem rysunku planu, z dopuszczeniem zmiany ich przebiegu, w tym lokalizacji na bezpośrednio przyległych terenach zieleni.

### §13

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

1. Dopuszcza się w całym obszarze planu realizację budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
2. Nakaz lokalizowania sieci uzbrojenia w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, lub pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi drogi, ulice i ciągi pieszo-jezdne, z dopuszczeniem odstępstwa wynikającego z przesłanek technicznych bądź ekonomicznych.
3. Nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako infrastruktury podziemnej.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się – zasilanie z istniejącej i realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia;
5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - 1) sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej w tym dla zapewnienia właściwego standardu zasilania w wodę dla ochrony przeciwpożarowej;
  - 2) zakaz lokalizacji studni dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych w strefie zakazu lokalizowania studni, wskazanej na rysunkach planu.
6. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych i przemysłowych ustala się sukcesywną rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej.
7. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się sukcesywną rozbudowę kanalizacji deszczowej, w tym rowów odwadniających obejmującej tereny dróg i ulic publicznych.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) zasilanie w gaz ziemny z realizowanej zgodnie z zapotrzebowaniem sieci średnio- lub niskoprężnej;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych z indywidualnych zbiorników gazu.
9. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną do celów grzewczych ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych bądź grupowych ekologicznych systemów grzewczych;
  - 2) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych opartych o:
    - a) spalanie paliw w urządzeniach o efektywności energetycznej przekraczającej 80% i niskim wskaźniku emisji,
    - b) systemy grzewcze zasilane energią elektryczną,
    - c) systemy grzewcze z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii.

### §14

1. Ustalenia ogólne zawarte w §5 do §13 są obowiązujące, chyba że w ustaleniach szczegółowych rozdziałów III, IV i V zapisano inaczej.
2. Parametry określone w ustaleniach szczegółowych rozdziału III odnoszą się do działek budowlanych, o ile jednoznacznie nie określono inaczej.



**ROZDZIAŁ III**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ZABUDOWY**

**§15**

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od **MN01** do **MN47**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniająca – usługi nieuciążliwe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) usługi dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej – 650 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy szeregowej i grupowej:
    - 500 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN01 do MN29,
    - 280 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN30 do MN47;
- 3) w obrębie działki budowlanej należy stosować ujednolicony kąt połaci dachowych na wszystkich budynkach;
- 4) dla strefy obserwacji archeologicznej na terenie oznaczonym symbolem MN31, obowiązują ustalenia §8 ust.9;
- 5) dla budynków oraz obiektów małej architektury ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz objętych ochroną w planie, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §8.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy:
  - a) 0,25 – na terenach oznaczonych symbolem od MN01 do MN29,
  - b) 0,30 – na terenach oznaczonych symbolem od MN30 do MN47;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) od 0,05 do 0,50 – na terenach oznaczonych symbolem od MN01 do MN29,
  - b) od 0,05 do 0,75 – na terenach oznaczonych symbolem od MN30 do MN47;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków, z zastrzeżeniem lit. d:
    - 9,0 m – na terenach oznaczonych symbolem od MN01 do MN29,
    - 10,5 m – na terenach oznaczonych symbolem od MN30 do MN47,
  - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
    - 12,0 m – na terenach oznaczonych symbolem od MN01 do MN29,
    - 14,0 m – na terenach oznaczonych symbolem od MN30 do MN47,
  - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem lit. d:
    - 2 – na terenach oznaczonych symbolem od MN01 do MN29,
    - 3 – na terenach oznaczonych symbolem od MN30 do MN47,
  - d) ustalenia lit. a i lit. c nie dotyczą budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się:
    - maksymalna wysokość budynków – 6,0 m,
    - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
- 2) dachy dwu lub wielospadowe (także naczółkowe) o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 15-45°.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:

- 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne lub inne formy dostępu do drogi publicznej;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §12 ust.4.

## 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
  - a) 800 m<sup>2</sup> – dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 650 m<sup>2</sup> – dla zabudowy bliźniaczej;
  - c) dla zabudowy szeregowej:
    - 500 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN01 do MN29,
    - 280 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN30 do MN47;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki:
  - a) 20 m – dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 16 m – dla zabudowy bliźniaczej;
  - c) dla zabudowy szeregowej:
    - 12 m – na terenach oznaczonych symbolem od MN01 do MN29,
    - 7 m – na terenach oznaczonych symbolem od MN30 do MN47;
- 3) parametry, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 nie obowiązują działek wydzielanych dla infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
- 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 6 m.

## §16

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od **MN50** do **MN90**, dla których ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne:
  - a) usługi użyteczności publicznej,
  - b) usługi handlu, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN83 oraz MN90,
  - c) usługi gastronomii, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN83 oraz MN90,
- 3) uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług z zakresu przeznaczenia uzupełniającego w stosunku do powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej:
  - a) 50% – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN79 oraz MN90,
  - b) 30% – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN89;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MN84 do MN89 usługi z zakresu przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego;
- 3) powierzchnia użytkowa usług z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, o których mowa w ust.1 pkt 2, może stanowić do 100% powierzchni użytkowej budynków w obrębie działki budowlanej, przy zachowaniu warunków, o których mowa w ust. 4 pkt 5 i pkt 6;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej:
    - 800 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN79,
    - 600 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej:
    - 650 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN79,
    - 600 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90;
  - c) dla zabudowy szeregowej i grupowej:
    - 500 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN69,
    - 280 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN70 do MN79,
    - 240 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90,
  - d) dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust.1 pkt 2 – 500m<sup>2</sup>;

- 5) na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90 dopuszcza się lokalizowanie budynków 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) w obrębie działki budowlanej należy stosować ujednoczony kąt połąci dachowych na wszystkich budynkach;
- 7) dla strefy ochrony archeologicznej na terenach oznaczonych symbolem MN52, MN53, MN59 oraz MN60, obowiązują ustalenia §8 ust.8.
- 8) dla strefy obserwacji archeologicznej na terenach oznaczonych symbolem MN70 oraz MN71, obowiązują ustalenia §8 ust.9;
- 9) dla budynków oraz obiektów małej architektury ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz objętych ochroną w planie, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §8.

### 3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy:
  - a) 0,35 – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN79;
  - b) 0,55 – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) od 0,05 do 0,60 – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN69;
  - b) od 0,05 do 0,90 – na terenach oznaczonych symbolem od MN70 do MN79;
  - c) od 0,10 do 1,20 – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 40% – na terenach na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN79, z zastrzeżeniem lit. c;
  - b) 30% – na terenach na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90,
  - c) 30% – dla działek przeznaczonych na cele usługowe, o których mowa w ust.1 pkt 2.

### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków, z zastrzeżeniem lit. d:
    - 9,0 m – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN68, za wyjątkiem MN52,
    - 10,5 m – na terenach oznaczonych symbolem MN52 oraz od MN69 do MN90,
  - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
    - 12,0 m – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN68, za wyjątkiem MN52,
    - 14,0 m – na terenach oznaczonych symbolem MN52 oraz od MN69 do MN90,
  - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem lit. d:
    - 2 – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN68, za wyjątkiem MN52;
    - 3 – na terenach oznaczonych symbolem MN52 oraz od MN69 do MN90,
  - d) ustalenia lit. a i lit. c nie dotyczą budynków garażowych i gospodarczych, dla których ustala się:
    - maksymalna wysokość budynków – 6,0 m,
    - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego:
  - a) 150m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN83 oraz MN90,
  - b) 80m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN83 do MN89;
- 3) maksymalna powierzchnia użytkowa usług w obrębie działki budowlanej:
  - a) 250m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN83 oraz MN90,
  - b) 120m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN83 do MN89;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe (także naczółkowe) o kącie nachylenia połąci dachowych w zakresie 15-45°;
- 5) na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90 dopuszcza się dachy płaskie.

### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:

- 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne lub inne formy dostępu do drogi publicznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej działek budowlanych poprzez nowe, bezpośrednie zjazdy z drogi krajowej nr 81 – dopuszcza się wyłącznie utrzymanie istniejących zjazdów;

- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §12 ust.4.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej:
      - 800 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN79,
      - 600 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90;
    - b) dla zabudowy bliźniaczej:
      - 650 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN79,
      - 600 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90;
    - c) dla zabudowy szeregowej i grupowej:
      - 500 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN69,
      - 280 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN70 do MN79,
      - 240 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90,
    - d) dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust.1 pkt 2 – 500m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki:
    - a) dla zabudowy wolnostojącej oraz dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust.1 pkt 2:
      - 20 m – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN79,
      - 16 m – na terenach oznaczonych symbolem od MN80 do MN90;
    - b) dla zabudowy bliźniaczej – 16 m;
    - c) dla zabudowy szeregowej i grupowej:
      - 12 m – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN69,
      - 7 m – na terenach oznaczonych symbolem od MN70 do MN90;
  - 3) parametry, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 nie obowiązują działek wydzielanych dla infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
  - 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych:
    - a) 6 m – na terenach oznaczonych symbolem od MN50 do MN79,
    - b) 5 m – na terenach oznaczonych symbolem od MN70 do MN90.

## §17

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami od **U01** do **U08**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) lokale mieszkalne wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego na terenach oznaczonych symbolem U01, U02, od U04 do 07U;
    - b) budynki mieszkalne wolnostojące na terenie oznaczonym symbolem U08.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) maksymalny udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich budynków, w obrębie działki budowlanej:
    - a) 30% na terenach symbolem U01, U02, od U04 do 07U;
    - b) 75% na terenie oznaczonym symbolem U08;
  - 2) na terenach oznaczonych symbolem od U03 do U06 zakaz lokalizowania usług użyteczności publicznej z zakresu: oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej i socjalnej;
  - 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000m<sup>2</sup>;
  - 4) dla strefy ochrony archeologicznej na terenie oznaczonym symbolem U08 obowiązują ustalenia §8 ust.8.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy:
    - a) 0,4 – na terenach oznaczonych symbolem od U01 do U05,
    - b) 0,5 – na terenach oznaczonych symbolem U06 i U07,
    - c) 0,30 – na terenie oznaczonym symbolem U08;

- 2) intensywność zabudowy:
  - a) od 0,15 do 1,0 – na terenach oznaczonych symbolem od U01 do U05,
  - b) od 0,2 do 1,2 – na terenach oznaczonych symbolem U06 i U07,
  - c) od 0,1 do 0,7 – na terenie oznaczonym symbolem U08;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 30% – na terenach oznaczonych symbolem od U01 do U05,
  - b) 15% – na terenach oznaczonych symbolem U06 i U07,
  - c) 40% – na terenie oznaczonym symbolem U08.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m,
    - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 14 m,
    - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
  - 2) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:
  - 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) zakaz obsługi komunikacyjnej działek budowlanych poprzez nowe, bezpośrednie zjazdy z drogi krajowej nr 81 – dopuszcza się wyłącznie utrzymanie istniejących zjazdów;
  - 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §12 ust.4.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25 m;
  - 3) parametry, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 nie obowiązują działek wydzielanych dla infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
  - 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 6 m.

## §18

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami od **U09** do **U18**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – usługi z wyłączeniem usług: oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej i socjalnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) składy, na terenach od U09 do U11, od U13 do U17,
    - b) magazyny, na terenach od U09 do U11, od U13 do U17,
    - c) lokale mieszkalne, wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem U12, od U15 do U18,
    - d) budynki mieszkalne wolnostojące na terenie oznaczonym symbolem U12.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) na terenie oznaczonym symbolem U12:
    - a) zakaz lokalizowania usług produkcyjnych oraz usług nie zaliczanych do usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) dopuszcza się usługi z zakresu obsługi rolnictwa oraz lokalizowanie zabudowy gospodarstw rolnych, za wyjątkiem obiektów przemysłowej hodowli zwierząt;
  - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1000m<sup>2</sup>.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy:
    - a) 0,6 – na terenach oznaczonych symbolem od U09 do U11 oraz od U13 do U18;
    - b) 0,35 – na terenie oznaczonym symbolem U12;
  - 2) intensywność zabudowy:
    - a) 1,0 – na terenach oznaczonych symbolem od U09 do U13 oraz od U15 do U18,
    - b) 1,5 – na terenie oznaczonym symbolem U14;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) 10% – na terenach oznaczonych symbolem U14 oraz U17;
  - b) 30% – na terenach nie wymienionych w lit. a,
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków:
      - 12m – na terenach od U09 do U13 oraz od U15 do U18,
      - 14m – na terenie oznaczonym symbolem U14,
    - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
      - 14m – na terenach od U09 do U13 oraz od U15 do U18,
      - 17m – na terenie oznaczonym symbolem U14,
    - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
  - 2) dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:
- 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z przyległych dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) zakaz obsługi komunikacyjnej działek budowlanych poprzez nowe, bezpośrednie zjazdy z drogi krajowej nr 81 – dopuszcza się wyłącznie utrzymanie istniejących zjazdów;
  - 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §12 ust.4.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 25 m;
  - 3) parametry, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 nie obowiązują działek wydzielanych dla infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
  - 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 6 m.

## §19

Wyznacza się teren rozmieszczenia obiektów handlowych oznaczony symbolem **UC01**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty handlowe, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) usługi z wyłączeniem usług: oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej i socjalnej,
    - c) stacje paliw oraz stacje obsługi komunikacji samochodowej,
    - d) magazyny;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty produkcyjne;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające – składy.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) w odległości mniejszej niż 100m od terenu oznaczonego symbolem MN15 zakaz lokalizowania:
    - a) stacji paliw,
    - b) składów materiałów sypkich,
    - c) składów materiałów budowlanych;
  - 2) zgodnie z rysunkiem planu wyznacza się „strefę koncentracji zieleni” o szerokości 20 m, realizowaną w ramach wymaganej planem powierzchni biologicznie czynnej;
  - 3) dla „strefy koncentracji zieleni”, o której mowa w pkt 2, ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną i izolacyjną;
  - 4) zgodnie z rysunkiem planu ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) 15 m od linii rozgraniczającej drogi KDZ03,
    - b) 20 m od linii rozgraniczającej teren MN15,
    - c) 6 m od linii rozgraniczającej drogi KDL03,
  - 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2500m<sup>2</sup>.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,7;

- 2) intensywność zabudowy – od 0,15 do 2,00;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków – 16 m,
    - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 22 m,
    - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4;
  - 2) dachy:
    - a) płaskie,
    - b) spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°,
    - c) łukowe i inne krzywoliniowe.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:
- 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z przyległych dróg publicznych klasy nie wyższej niż zbiorcza lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz §36 pkt 7;
  - 2) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi krajowej oznaczonej symbolem KDGP01, poprzez teren KDZ03, w miejscu, które nie powoduje zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz o parametrach dostosowanych do planowanego zagospodarowania, wyłącznie w sytuacji gdy nie jest uzasadnione lub możliwe wykorzystanie drogi klasy niższej, jak również ustanowienie drogi koniecznej lub służebności przejazdu;
  - 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §12 ust.4.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 2500 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 40 m;
  - 3) parametry, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 nie obowiązują działek wydzielanych dla infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
  - 4) minimalna szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych – 8 m.

## §20

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami **UUP01** i **UUP02**, dla których ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi użyteczności publicznej z zakresu: oświaty, wychowania, kultury, opieki zdrowotnej i socjalnej, administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi sportu i rekreacji,
  - b) lokale mieszkalne wbudowane w budynki z zakresu przeznaczenia podstawowego,
  - c) usługi handlu i gastronomii.

### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) maksymalny udział powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 2) maksymalny udział powierzchni użytkowej usług o których mowa w ust.1 pkt 2 lit.c – 10% powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 3) dla budynku szkoły przy ulicy Uczniowskiej 2 (teren UUP02), ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §8.

### 3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy:
  - a) 0,6 – na terenie oznaczonym symbolem UUP01,
  - b) 0,35 – na terenie oznaczonym symbolem UUP02;
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) od 0,2 do 1,8 – na terenie oznaczonym symbolem UUP01,

- b) od 0,1 do 0,6 – na terenie oznaczonym symbolem UUP02;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) 15% – na terenie oznaczonym symbolem UUP01,
  - b) 30% – na terenie oznaczonym symbolem UUP02.
- 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków – 12,0m,
    - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 15,0m,
    - c) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;
  - 2) dachy:
    - a) płaskie,
    - b) lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 15-45°,
    - c) łukowe lub inne krzywoliniowe wyłącznie na obiektach sportowych.
- 5. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:
  - 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio z przyległych dróg publicznych;
  - 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §12 ust.4.
- 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
    - a) 2000 m<sup>2</sup> – na terenie oznaczonym symbolem UUP01,
    - b) 5000 m<sup>2</sup> – na terenie oznaczonym symbolem UUP02;
  - 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki:
    - a) 30 m – na terenie oznaczonym symbolem UUP01,
    - b) 50 m – na terenie oznaczonym symbolem UUP02;
  - 3) parametry, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 nie obowiązują działek wydzielanych dla infrastruktury komunikacyjnej i technicznej;
  - 4) wydzielanie działek prostopadle w stosunku do bezpośrednio przyległej drogi.

## §21

Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **US01**, dla którego ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenów:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi turystyki,
    - b) usługi gastronomii,
    - c) usługi oświaty i wychowania.
- 2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,075;
  - 2) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,1;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%.
- 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
    - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 15 m;
  - 2) dachy:
    - a) płaskie,
    - b) lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 15-45°,
    - c) lub łukowe lub inne krzywoliniowe.
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:
  - 1) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z drogi KDL03;
  - 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §12 ust.4.
- 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:



- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 2500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 65 m;
- 3) parametry, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 nie obowiązują działek wydzielanych dla infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

## §22

Wyznacza się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych oznaczony symbolem **RU01**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 5000 m<sup>2</sup>;
  - 2) nieprzekraczalna linie zabudowy w odległości:
    - a) 50 m od linii rozgraniczającej drogi KDZ01,
    - b) 15 m od linii rozgraniczającej drogi KDD02,
    - c) 15 m od linii rozgraniczającej tereny Z03, MN52, U11, ZPU01 oraz U08;
  - 3) dla strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia §8 ust.8.
3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,70;
  - 2) intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,8;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
    - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 18 m;
  - 2) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:
  - 1) obsługa komunikacyjna działek budowlanych bezpośrednio lub pośrednio z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW01;
  - 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §12 ust.4.

## §23

Wyznacza się teren parku oznaczony symbolem **ZPU01**, dla którego ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:
  - 1) podstawowe – zieleń parkowa;
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi użyteczności publicznej,
    - b) usługi turystyczne,
    - c) usługi sportu i rekreacji realizowane poza budynkami.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakaz lokalizowania nowych budynków;
  - 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 3) poza obszarem działki oznaczonej na rysunku planu nr 206/29, wpisanej do rejestru zabytków, obowiązuje realizacja i kształtowanie zieleni oraz wyposażenie terenu w ciągi piesze i małą architekturę w nawiązaniu do założenia parkowego wpisanego do rejestru zabytków.
3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 75%.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz standardy wyposażenia w miejsca postojowe:
  - 1) obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem KDW08;
  - 2) nakaz zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z §12 ust.4.
5. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 10000 m<sup>2</sup>.

## ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW ZIELENI

### §24

Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone symbolami od **R01** do **R05**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – uprawy rolnicze, trwałe użytki zielone;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem R01 i R02 zakaz lokalizowania zabudowy;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem R03, R04 i R05 dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) zabudowy gospodarstw rolnych w rozumieniu art. 55<sup>3</sup> Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
  - b) budynków i urządzeń, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 3 i pkt 4 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - c) instalacji do produkcji energii do 100 kW, pozyskiwanej ze słońca, w szczególności instalacji fotowoltaicznej oraz kolektorów słonecznych;
- 4) dla zabudowy, o której mowa w pkt 3, za wyjątkiem budynków mieszkalnych, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
  - a) 50 m – od linii rozgraniczających tereny zabudowy,
  - b) 40 m – od linii rozgraniczających drogi publiczne,
  - c) 20 m – od granicy obszaru objętego planem (przyległych terenów leśnych),
  - d) 25 m – od osi napowietrznej linii wysokiego napięcia 220kV;
- 5) dla zabudowy budynków mieszkalnych ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
  - a) 10 m – od linii rozgraniczających tereny zabudowy,
  - b) 15 m – od linii rozgraniczających drogi publiczne,
  - c) 20 m – od granicy obszaru objętego planem (przyległych terenów leśnych),
  - d) 25 m – od osi napowietrznej linii wysokiego napięcia 220kV;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 8m,
  - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 12m;
- 7) dachy:
  - a) na budynkach mieszkalnych: dwu lub wielospadowe (także naczółkowe) o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 35-45°,
  - b) na budynkach nie wymienionych w lit. a: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie 10-45°.

### §25

Wyznacza się tereny zieleni łąkowej oznaczone symbolami od **Z01** do **Z18**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona;
- 2) zakaz:
  - a) lokalizowania zabudowy,
  - b) likwidowania naturalnych zbiorników i oczek wodnych oraz cieków,
  - c) prowadzenia intensywnej uprawy rolniczych,
  - d) robót ziemnych prowadzących do trwałych zmian ukształtowania terenów, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c;
- 3) dopuszcza się:
  - a) realizację ścieżek pieszych i rowerowych, w tym o nawierzchni utwardzonej,
  - b) realizację sieci infrastruktury technicznej,
  - c) roboty ziemne służące konserwacji i przebudowie melioracji i urządzeń hydrotechnicznych z nimi związanych;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85%.

### §26

Wyznacza się tereny zieleni łąkowej i rolnicze oznaczone symbolami od **RZ01** do **RZ18**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) trwałe użytki zielone,
  - b) uprawy rolnicze ekstensywne;
- 2) zakaz:
  - a) lokalizowania zabudowy, oraz obiektów tymczasowych,
  - b) prowadzenia intensywnych upraw rolniczych,
  - c) likwidowania naturalnych zbiorników, oczek wodnych oraz cieków,
  - d) likwidowania zadrzewień śródpolnych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) realizację ścieżek pieszych i rowerowych, w tym o nawierzchni utwardzonej,
  - b) lokalizowanie urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury w powiązaniu ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi;
  - c) realizację sieci infrastruktury technicznej.
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85%.

#### **§27**

Wyznacza się tereny lasów oznaczone symbolami od **ZL01** do **ZL03**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy.

#### **§28**

Wyznacza się teren zalesień oznaczony symbolem **RZL01** dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zalesienia;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy oraz obiektów tymczasowych.

#### **§29**

Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP01**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%.

#### **§30**

Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolami od **ZI01** do **ZI02**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona o charakterze izolacyjnym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia ochrony przed hałasem (ekrany akustyczne), ciągi piesze i rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 6 m.

#### **§31**

Wyznacza się teren cmentarza oznaczony symbolem **ZC01**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz grzebalny wraz z obiektami technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej służącymi funkcjonowaniu cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi;
- 3) maksymalna wysokość budynków oraz innych obiektów budowlanych – 10 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 35-65°.

#### **§32**

Wyznacza się teren wód powierzchniowych wraz z otuliną biologiczną oznaczony symbolem **WSZ01**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe stojące wraz z zielenią stanowiącą otulinę biologiczną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia sportowe i rekreacyjne;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 4) zakaz stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 5) zakaz likwidacji oraz zmniejszania powierzchni zbiorników wodnych;
- 6) zakaz prowadzenia upraw rolniczych.

### §33

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych płynących oznaczone symbolem od **WS01** do **WS07**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe płynące;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń stanowiąca otulinę biologiczną;
- 3) dopuszcza się:
  - a) realizację sieci infrastruktury technicznej,
  - b) realizację obiektów hydrotechnicznych w szczególności ochrony przed powodzią,
  - c) obiekty inżynierskie związanych z komunikacją publiczną.

## ROZDZIAŁ V USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW INFRASTRUKTURY I KOMUNIKACJI

### §34

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDGP01**, obejmujących fragmenty pasa drogowego drogi krajowej nr 81 w obszarze objętym planem, ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.

### §35

Wyznacza się teren drogi publicznej o symbolu **KDG01**, dla której ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej;
- 2) szerokość części pasa drogowego w obszarze objętym planem – od 20,0m do 25,5m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz realizacji miejsc postojowych, z wyjątkiem zatok autobusowych;
- 4) wymagany dwustronny chodnik pieszki.

### §36

Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolu od **KDZ01** do **KDZ03**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego drogi KDZ01 – 20m, z lokalnymi przewężeniami przez istniejące budynki, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość części pasa drogowego drogi KDZ02 w obszarze objętym planem – od 14,6m do 18,3m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szerokość pasa drogowego drogi KDZ03 – 20m, z lokalnymi poszerzeniami w strefach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zakaz realizacji miejsc postojowych, z wyjątkiem zatok autobusowych;
- 6) na terenach zabudowy wymagany co najmniej jednostronny chodnik pieszki;
- 7) ustala się przebudowę skrzyżowania drogi KDZ03 z drogą krajową nr 81, na bezkolizyjnie.

### §37

Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolu od **KDL01** do **KDL07**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
  - a) KDL01 – od 12,07m do 26,94m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) KDL02 – 12m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) KDL03 – 15m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) KDL04 – 12m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,

- e) KDL05 – 12m z lokalnymi przewężeniami przez istniejące budynki i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) KDL06 – 12m,
  - g) KDL07 – 15m;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej wymagany co najmniej jednostronny chodnik pieszy;
  - 4) dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych miejsc postojowych;
  - 5) dla strefy obserwacji archeologicznej na terenie oznaczonym symbolem KDL06, obowiązują ustalenia §8 ust.9.

### §38

Wyznacza się tereny dróg publicznych o symbolu od **KDD01** do **KDD21**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) KDD01 – 10m,
  - b) KDD02 – 10m,
  - c) KDD03 – 12m,
  - d) KDD04 – 12m, z lokalnymi poszerzeniami,
  - e) KDD05, KDD06 i KDD07 – 10m, z lokalnymi przewężeniami przez istniejące budynki,
  - f) KDD08 – 10m, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania,
  - g) KDD09 – 10m,
  - h) KDD10 – 10m lub 12m zgodnie z rysunkiem planu, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania,
  - i) KDD11 – 10m,
  - j) KDD12 i KDD13 – 10m, z lokalnymi poszerzeniami,
  - k) KDD14 – 10m, z lokalnymi przewężeniami przez istniejące budynki,
  - l) KDD15 – 10m, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania,
  - m) KDD16 – od 10,m do 17,57m,
  - n) KDD17 – od 10,2,m do 11,34m,
  - o) KDD18, KDD19 i KDD20 – 10m,
  - p) KDD21 – 10m z lokalnym przewężeniem przez istniejące budynki;
- 3) dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych miejsc postojowych.

### §39

Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych o symbolu od **KDX02** do **KDX05**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo jezdny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) KDX02 – 5,0m, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania,
  - b) KDX03 – 6,0m,
  - c) KDX04 – od 4,87m do 5,22m,
  - d) KDX05 – 6,0m, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania;
- 4) zakaz realizacji połączeń komunikacyjnych ciągu oznaczonego symbolem KDX03 z DK81.

### §40

Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych o symbolu od **KDW01** do **KDW12**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) KDW01 – od 6m do 7,65m,
  - b) KDW02 – 8,0m, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania,
  - c) KDW03 – od 5m do 6m,

- d) KDW04 – 8,0m, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania,
- e) KDW05 – od 6 m do 8m,
- f) KDW06 – 9,8m, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania,
- g) KDW07 – 6,0m, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania,
- h) KDW08 – 6,0m, z lokalnym poszerzeniem w miejscu placu do zawracania,
- i) KDW09 – 10,0m,
- j) KDW10 – 10,0m lub zgodnie z istniejącym podziałem ewidencyjnym, zgodnie z rysunkiem planu;
- k) KDW11 – 6,0m;
- l) KDW12 – 10,0m.

## **ROZDZIAŁ VI USTALENIA KOŃCOWE**

### **§41**

Dla wszystkich terenów w obszarze planu ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

### **§42**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Orzesze.

### **§43**

Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.