

**UCHWAŁA NR XXXIII/360/13  
RADY MIEJSKIEJ ORZESZE**

z dnia 25 kwietnia 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-  
Jaśkowicach oraz północno-zachodniej części miasta Orzesze**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn.zm.) oraz art.3 ust.1, art.20 ust.1 i art.29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2012 poz.647), w związku z Uchwałą Nr XLVI/417/10 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 21 października 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Jaśkowicach oraz północno-zachodniej części miasta Orzesze, po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Jaśkowicach oraz północno-zachodniej części miasta Orzesze, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Orzesze, zatwierdzonego uchwałą Nr XV/124/11 Rady Miejskiej Orzesze z dnia 17 listopada 2011r.

**Rada Miejska Orzesze  
u c h w a ł a**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Orzeszu-Jaśkowicach oraz  
północno-zachodniej części miasta Orzesze**

**Rozdział 1.**

**Przepisy wstępne**

**§ 1.** 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony w Orzeszu-Jaśkowicach oraz północno-zachodniej części miasta Orzesze, zwany dalej Planem, którego granice określone są na rysunku Planu, zwanym dalej Rysunkiem Planu.

2. Ustalenia Planu wyrażone są:

- 1) w części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej Uchwały;
- 2) w części graficznej, którą stanowi Rysunek Planu, oznaczony jako załącznik Nr 1, składający się z plansz nr od 0 do 4, sporządzony w skali 1:1000, w zakresie określonym w ust.4.

3. Integralnymi częściami niniejszej Uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - Rysunek Planu
- 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu;
- 3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w Planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Na Rysunku Planu, o którym mowa w ust.2 pkt 2), określa się następujące elementy, będące ustaleniami Planu:

- 1) granica obszaru objętego Planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi tych terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekty zabytkowe objęte ochroną na podstawie Planu;
- 5) granica terenu górniczego „Łaziska II”;
- 6) obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi;
- 7) symbole identyfikujące przeznaczenie terenów.

5. Na Rysunku Planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2), określa się następujące elementy informacyjne, nie stanowiące ustaleń Planu:

- 1) Wyrys ze „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Orzesze” z oznaczoną granicą obszaru objętego Planem,
- 2) zakładana minimalna szerokość dróg publicznych;
- 3) linie rozgraniczające dróg poza obszarem opracowania Planu;
- 4) przebieg sieci energetycznych wraz z ich strefami ochronnymi;
- 5) przebieg sieci gazowej niskiego ciśnienia;
- 6) istniejące szlaki rowerowe;
- 7) treść podkładów mapowych;
- 8) działki ewidencyjne.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej Orzesze, o ile z treści Planu nie wynika inaczej;
- 2) **obszarze** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte Planem,
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, wyznaczone na Rysunku Planu ciągłą linią rozgraniczającą,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustaloną w *Planie* funkcję i rodzaj zagospodarowania terenu lub funkcję i rodzaj zabudowy, jakie mogą być realizowane samodzielnie na działce,
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustaloną w *Planie* funkcję i rodzaj zagospodarowania terenu lub funkcję i rodzaj zabudowy, jakie mogą być realizowane wyłącznie w uzupełnieniu przeznaczenia podstawowego, nie przekraczając w ramach działki łącznie 40% powierzchni użytkowej, zgodnej z przeznaczeniem podstawowym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 6) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć sposób przeznaczenia terenu, który nie jest warunkiem koniecznym realizacji ustaleń Planu,
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, które nie mogą jej przekraczać, nie muszą do niej przylegać, lecz mogą być dowolnie rozmieszczone w obrębie ograniczonego przez nią terenu, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z innych ustaleń Planu,
- 8) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia terenu wraz z obiektami budowlanymi, związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania,
- 9) **istniejącej zabudowie (stanie istniejącym zabudowy)** – należy przez to rozumieć budynki oraz budowle występujące na mapie zasadniczej i ewidencyjnej gruntów, na której sporządzono Plan, a także inwestycje, dla których wydano decyzje pozwolenia na budowę, ostateczne na dzień uchwalenia Planu,
- 10) **wielkość powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażoną w % sumę powierzchni terenu zajętej przez budynki w stanie wykończonym, położone w granicach działki, w stosunku do ogólnej powierzchni tej działki położonej w granicach przedmiotowego terenu,
- 11) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, liczonej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji zabudowy, do powierzchni działki budowlanej,
- 12) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wyznaczone i niewyznaczone na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi istniejące lub konieczne do wykonania drogi, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej działek i obiektów niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
- 13) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć roślinność komponowaną pod względem funkcjonalnym i plastycznym, taką jak zielen parkowa, zielone skwery, aleje, promenady, trawniki,

- 14) **terenach zadrzewień/ zadrzewieniach** – należy przez to rozumieć tereny zieleni nie będące zielenią urządzone, na których dominują drzewa i krzewy, nie stanowiące lasu w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz.U. Nr 101, poz.444),
- 15) **tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć tablicę przeznaczoną dla informacji o charakterze reklamowym,
- 16) **tablicy reklamowej typu billboard** – należy przez to rozumieć wielkoformatową tablicę przeznaczoną pod plakaty reklamowe, o powierzchni przekraczającej 6 m<sup>2</sup>,
- 17) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym części ażurowe obejmują mniej niż 50% rozliczane w stosunku do jednego segmentu ogrodzenia,
- 18) **krótkotrwałym wydarzeniu publicznym** – należy przez to rozumieć wydarzenie mające charakter publiczny, związany z działalnością gminy, jej organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych, bądź wydarzenia sportowe, kulturalne, religijne, gospodarcze, nie trwające dłużej niż 14 dni,
- 19) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz.690 z późniejszymi zmianami) oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym elemencie konstrukcji do górnej powierzchni najwyższej położonego elementu konstrukcji

2. Sformułowania nie wymienione w ust.1 należy rozumieć, zgodnie z ich definicjami ustalonymi w obowiązujących źródłach prawa lub w przypadku braku takich definicji, zgodnie z ich potocznym rozumieniem.

§ 3. 1. Na obszarze Planu ustala się następujące symbole literowe identyfikujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- **MW** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **U** tereny zabudowy usługowej,
- **Uks** tereny usług kultu sakralnego
- **UO** tereny usług oświaty,
- **UZ** tereny usług zdrowia,
- **US** tereny usług sportu,
- **P** tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- **ZC** tereny cmentarzy,
- **ZL** tereny lasów,
- **ZP** tereny zieleni urządzonej,
- **Z** tereny zieleni nieurządzonej,
- **WS** tereny wód śródlądowych powierzchniowych,
- **K** tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnie ścieków,
- **KDG** tereny dróg publicznych – główne,
- **KDL** tereny dróg publicznych – drogi lokalne,
- **KDD** tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
- **KDW** tereny dróg wewnętrznych,
- **KDX** tereny ciągów pieszych,
- **KL** tereny kolei.

2. Symbole wymienione w ust. 1 poprzedza się numerem, który wraz z symbolem literowym, wyróżnia indywidualnie każdy teren.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

§ 4. Na obszarze Planu obowiązują następujące ustalenia ogólne:

#### **1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) Utrzymuje się istniejące zagospodarowanie oraz zabudowę, z możliwością zmiany sposobu użytkowania, przy zachowaniu ustalonego w Planie przeznaczenia terenu oraz parametrów i wskaźników zabudowy;
- 2) Nakazuje się realizację zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na Rysunku Planu, a w przypadku terenów, dla których nie wyznaczono graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi przedstawionymi w rozdziale 3 Uchwały oraz z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 1985 r. Nr 14, poz. 60 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2003r. Nr 86, poz. 789);
- 3) Nakazuje się zachowanie minimalnej odległości zabudowy od granicy lasu 12 m;
- 4) Dopuszcza się utrzymanie produkcji rolniczej, istniejącej w dniu wejścia w życie Planu;
- 5) Dopuszcza się utrzymanie produkcji ogrodniczej, istniejącej w dniu wejścia w życie Planu,

**2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych** - obowiązuje nakaz zachowania dostępu do tych przestrzeni, którymi są tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDL** i **KDD**, tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolem **KDX** oraz tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **ZP**;

#### **3. W zakresie ochrony środowiska:**

- 1) Zakazuje się utwardzania i niwelacji terenów przy użyciu odpadów należących do określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. Nr 185, poz.1243 z późniejszymi zmianami) kategorii odpadów niebezpiecznych oraz odpadów mineralnych pochodzenia górniczego, energetycznego, hutniczego itp.;
- 2) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem wydobywania kopalin ze złoża metodą podziemną;
- 3) Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
  - a) stacji elektroenergetycznych lub napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - b) instalacji radiokomunikacyjnych,
  - c) instalacji do przesyłu gazu,
  - d) zbiorników na olej o pojemności nie większej niż 3 m<sup>3</sup>,
  - e) wydobywania kopalin ze złoża metodą podziemną nie zaklasyfikowanego do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - f) poszukiwania lub rozpoznawania złóż kopalin prowadzonego metodą podziemną,
  - g) dróg o nawierzchni twardej oraz obiektów mostowych,
  - h) budowli przeciwpowodziowych oraz regulacji wód lub ich kanalizacji,
  - i) kanałów, rozumianych jako sztuczne koryta prowadzące wodę w sposób ciągły lub okresowy,
  - j) urządzeń do przerzutu wody,
  - k) sieci kanalizacyjnych,
  - l) wylesień mających na celu realizację ustaleń Planu,
  - m) melioracji,
  - n) budowy zbiorników wodnych lub stawów,
  - o) innych, dopuszczonych ustaleniami Planu;

- 4) Terenami, na których obowiązuje zakaz przekraczania poziomu hałasu, powyżej wartości określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz.826) są:
  - a) tereny oznaczone symbolem **MN**, należące do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny oznaczone symbolem **UO**, należące do kategorii terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) tereny oznaczone symbolem **UZ**, należące do kategorii terenów szpitali w miastach,
  - d) tereny oznaczone symbolem **MW**, należące do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego ;
- 5) Zakazuje się stosowania ogrzewania budynków z zastosowaniem urządzeń grzewczych o sprawności niższej niż 80%;
- 6) Nakazuje się odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej lub w przypadku jej braku, gromadzenie w zbiornikach bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków, lub stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 8) Nakazuje się oczyszczanie wód opadowych i roztopowych zbieranych z nawierzchni dróg publicznych, przed wprowadzeniem ich do gruntu lub do wód powierzchniowych;
- 9) Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu z dróg wewnętrznych;
- 10) Zakazuje się magazynowania odpadów, z wyjątkiem odpadów komunalnych wytworzonych na własnym terenie oraz odpadów wytworzonych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na własnym terenie; z zastrzeżeniem zachowania zasad wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2010r. Nr 185, poz.1243 z późn. zm.);
- 11) Zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych oraz skupu złomu;
- 12) Zakazuje się magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych, w tym środków ochrony roślin, w zakresie wykraczającym poza bieżące potrzeby produkcji rolniczej lub ogrodniczej w danym okresie wegetacji lub poza jeden sezon grzewczy.
- 13) Nakazuje się zagospodarowanie wtórne warstwy humusowej.

#### **4. W zakresie ochrony przyrody:**

- 1) Nakazuje się zachowanie istniejących cieków wodnych i wód otwartych;
- 2) Obowiązują zasady ochrony powierzchni biologicznie czynnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi przedstawionymi w rozdziale 3 Uchwały;

#### **5. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) Obejmuje się ochroną obiekty oznaczone na Rysunku Planu, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
  - krzyż, przy ul. Armii Ludowej 31,
  - zespół dworca kolejowego –budynek mieszkalny, przy ul. Rajcy 1,
  - zespół dworca kolejowego –budynek dworca, przy ul. Rajcy 3,
  - zespół dworca kolejowego –budynek mieszkalny, przy ul. Rajcy 5,
  - szkoła przy ul. Stuska 10,
  - krzyż przy ul. Stuska 10/11,
  - budynek mieszkalny przy ul. Wolności 5,
  - Kościół Św. Jana Chrzciciela, przy ul. Wolności 20;
- 2) W odniesieniu do obiektów wymienionych w pkt. 1) obowiązują następujące ustalenia:

- a) zakazuje się likwidacji obiektów,
- b) nakazuje się utrzymanie historycznych gabarytów, spadków dachu, historycznej kompozycji elewacji i materiałów elewacyjnych oraz pokryć dachowych,
- c) nakazuje się zachowanie rozmieszczenia oraz kształtu otworów okiennych i drzwiowych, z dopuszczeniem modyfikacji wynikających wyłącznie z potrzeb technicznych i technologicznych funkcjonowania obiektów,
- d) nakazuje się zachowanie formy wykończenia elewacji, tj. kolorystyki i stosowanych materiałów wykończeniowych oraz występujących gzymsów, nadproży, parapetów itp., z dopuszczeniem zmian wynikających z przywracania pierwotnej formy na podstawie materiałów archiwalnych, w tym zakaz malowania i tynkowania elewacji wykończonych cegłą,
- e) nakazuje się zachowanie kształtu detali architektonicznych wewnątrz i na zewnątrz budynków, tj. gzymsów oraz stolarki okiennej i drzwiowej, z dopuszczeniem ich wymiany, pod warunkiem zachowania pierwotnej formy i rodzaju materiału oraz z zastrzeżeniem dopuszczenia modyfikacji wynikających z potrzeb technicznych i technologicznych funkcjonowania obiektów oraz z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz.1118 z późn.zm.); ponadto przy wymianie stolarki okiennej na nową należy zachować gabaryty, kształt, podział otworów okiennych i kolorystykę jak w stanie pierwotnym,
- f) dopuszcza się adaptacje lub przebudowy pomieszczeń,
- g) zakazuje się umieszczania na elewacjach tablic reklamowych oraz przyłączy instalacji infrastruktury technicznej,
- h) zakazuje się zasłaniania obiektów np. tablicami reklamowymi typu billboard,
- i) dopuszcza się zmianę lokalizacji krzyży w przypadku rozbudowy układu komunikacyjnego dróg publicznych,

#### **6. W zakresie zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) Obszar objęty Planem położony jest w granicach terenu górniczego „Łaziska II”, utworzonego dla eksploatacji złoża węgla kamiennego;
- 2) Tereny oznaczone symbolami **1ZL** i **11MN**, we fragmentach oznaczonych na rysunku planu zagrożone są ruchami masowymi ziemi.
- 3) W odniesieniu do terenów wymienionych w pkt. 2) obowiązują następujące ustalenia:
  - a) Zakazuje się prowadzenia prac budowlanych na stokach zboczy,
  - b) zakazuje się podcinania dolnych części zboczy,
  - c) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu prowadzącej do zmiany kierunku spływu wód opadowych i roztopowych,
  - d) nakazuje się zachowanie drzew i krzewów porastających zbocza.

#### **7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych Planem:**

- 1) Na obszarze Planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości, zgodnych z art. 15 ust. 3 pkt. 1) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r, Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami);
- 2) Ustala się dokonywanie scaleń i podziałów z uwzględnieniem ustalonych w Planie linii rozgraniczających tereny;
- 3) Granice działek budowlanych w terenach **MW**, **MN**, a także granice działek w terenach **U**, **UO**, **UZ**, **US** i **P**:
  - a) winny być wyznaczone pod kątem prostym w stosunku do osi pasa drogowego drogi publicznej lub drogi wewnętrznej z której są obsługiwane, z dopuszczeniem odstępstwa plus/minus 10°,
  - b) w przypadku, gdy istniejące podziały działek położonych przy tej samej drodze publicznej lub wewnętrznej i po tej samej stronie drogi są inne i nie podlegają zmianom, dopuszcza się wyznaczenie granic nowych działek w dostosowaniu do istniejących podziałów własnościowych i stanu zagospodarowania;
- 4) Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usługowej – 800 m<sup>2</sup>
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 400 m<sup>2</sup>
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 300 m<sup>2</sup>
  - d) dla zabudowy produkcyjnej i magazynowej – 1500 m<sup>2</sup>
- 5) Ustala się następujące minimalne szerokości frontu działek, tj. granicy działki od strony przylegającej do drogi publicznej, pod zabudowę:
- a) wolnostojącą – 20m
  - b) bliźniaczą – 16m
  - c) szeregową – 10m
  - d) produkcyjną i magazynową – 30m
- 6) Dopuszcza się możliwość wydzielenia działek o powierzchniach i szerokościach frontów mniejszych niż ustalone w Planie, w sytuacji kiedy wydzielone działki zostaną przeznaczone pod teren komunikacji lub infrastruktury technicznej;
- 7) W przypadku braku wytyczonych na Rysunku Planu dróg wewnętrznych, przyjmuje się dostęp do drogi publicznej poprzez wyznaczenie drogi wewnętrznej, w postaci ciągu pieszo-jezdnego, o szerokości minimum 5,0m;

#### **8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:**

- 1) Nakazuje się utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych;
- 2) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń melioracji wodnych;
- 3) Zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do cieków wodnych, wód otwartych i rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej, a także stosowania ogrodzeń poprzecznych utrudniających spływ wód oraz dostęp do cieków i rowów melioracyjnych.

#### **9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) Utrzymuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
- 2) Dopuszcza się lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) Nakazuje się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w systemie podziemnym, w maksymalnym zbliżeniu do krawędzi dróg, linii rozgraniczających oznaczonych na Rysunku Planu, granic własności lub do istniejących sieci z uwzględnieniem warunków technicznych ich realizacji;
- 4) Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych niewyznaczonych na Rysunku Planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) W przypadku realizacji dróg wewnętrznych, nieprzelotowych, o długości powyżej 100 m, nakazuje się ich zakończenie placem do nawracania o wymiarach 12,5 x 12,5 m;
- 6) Ustala się pokrycie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej do celów: bytowych, gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych;
- 7) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i gospodarczych z indywidualnych studni, z wyjątkiem terenów położonych w odległości do 500m od granic terenu cmentarza, oznaczonego symbolem 1ZC;
- 8) Zakazuje się lokalizacji ujęć wody w odległości do 150m od granic terenu cmentarza, oznaczonego symbolem 1ZC;
- 9) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych-gospodarczych do kanalizacji sanitarnej lub, w przypadku jej braku, w systemie indywidualnym, zgodnie z zasadami ochrony środowiska ustalonymi przepisami niniejszej Uchwały;
- 10) Ustala się ogrzewanie pomieszczeń w systemie indywidualnym z zastosowaniem urządzeń o sprawności wyższej lub równej 80%;
- 11) Dopuszcza się zastosowanie kolektorów słonecznych i pomp ciepła;

- 12) Ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników gazu;
- 13) Dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowych pod warunkiem spełnienia wymogów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późniejszymi zmianami).

**10. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) Dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami Planu.
- 2) Dopuszcza się wprowadzanie zadrzewień do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami Planu.

**11. W zakresie sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:**

- 1) Dopuszcza się sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych jako obiektów wolno stojących, pod warunkiem zachowania zasad ochrony krajobrazu kulturowego i dziedzictwa kultury ustalonych przepisami niniejszej Uchwały;
- 2) Zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych, przeseł z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20m od strony dróg publicznych, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem P, dla których dopuszcza się stosowanie takich ogrodzeń.

**Rozdział 3.**  
**Ustalenia szczegółowe**

**§ 5. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW**

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na Rysunku Planu numerem wydzielenia i symbolem identyfikacyjnym: **1MW**.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów wymienionych w ust. 1, jest realizacja funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi realizowane w parterach budynków mieszkalnych,
- b) urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego,
- c) obiekty małej architektury, miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stanowiące niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego przeznaczenia.

4. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące **ustalenia szczegółowe** :

- 1) Zakazuje się budowy nowych obiektów, dopuszczając jedynie utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy nie więcej niż o 20% istniejącej powierzchni użytkowej, a także wymiany istniejącej zabudowy w obrysie fundamentów likwidowanego budynku;
- 2) W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się minimalną intensywność zabudowy na poziomie zgodnym ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia Planu oraz maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 1,5;
- 3) Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na poziomie 60%;
- 4) Nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20% powierzchni działki;
- 5) Zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 16 m i 4 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem wysokości 20m i 5 kondygnacji nadziemnych w przypadku wymiany dachu na dach stromy, tj. o nachyleniu połaci głównych od 25° do 45°;
- 6) Gabaryty budynków muszą zachować nieprzekraczalną proporcję w której wysokość budynku stanowi nie więcej niż połowę szerokości dłuższego boku budynku, do których nie wlicza się werand, wykuszy, balkonów obiektów przybudowanych;
- 7) Utrzymuje się dachy budynków w formie dachów płaskich, z dopuszczeniem wymiany dachu na dach symetryczny, stromy w formie dwuspadowej lub wielospadowej o nachyleniu połaci głównych od 25° do 45° ;



- 8) Dopuszcza się realizację dachów płaskich oraz dachów „zielonych”, tj. pokrytych roślinnością
- 9) Nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w formie tynków, materiałów naturalnych lub ich imitacji;
- 10) Nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów w ilości minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 20 miejsc realizowanych w granicach terenu.

#### **§ 6. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN**

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na Rysunku Planu numerami wydzieleni i symbolami identyfikacyjnymi: **od 1MN do 76MN**.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów wymienionych w ust.1, jest realizacja funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- a) budynki gospodarcze i garaże,
- b) urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego,
- c) obiekty małej architektury,
- d) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stanowiące niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego przeznaczenia,
- g) w terenach oznaczonych symbolem od **49MN** do **76MN** wydzielone budynki dla realizacji funkcji usługowych, jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 40% łącznej powierzchni użytkowej budynków mieszkaniowych zlokalizowanych na działce, z wykluczeniem usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, skupu złomu, handlu hurtowego i myjni samochodowych

4. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące **ustalenia szczegółowe** :

- 1) Utrzymuje się zabudowę oraz użytkowanie terenu i budynków, istniejące w dniu uchwalenia Planu;
- 2) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, przybudowanych lub wbudowanych w budynek mieszkalny oraz jako obiektów wolno stojących;
- 3) Przy rozbudowie i uzupełnieniu istniejącej oraz lokalizowaniu nowej zabudowy, obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, określona na Rysunku Planu, a na terenach bez określonej linii zabudowy obowiązuje linia stanowiąca przedłużenie linii zabudowy budynku sąsiedniego, położonego w większej odległości od drogi przez którą działka jest obsługiwana;
- 4) Na działkach o szerokości frontów poniżej 20 m dopuszcza się sytuowanie ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych, bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 5) W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się minimalną intensywność zabudowy na poziomie 0,2 oraz maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 1,2;
- 6) Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na poziomie:
  - a) 40% dla terenów oznaczonych symbolami od **1MN** do **48MN**,
  - b) 50% dla terenów oznaczonych symbolami od **49MN** do **51MN** oraz od **54MN** do **76MN**,
  - c) 60% dla terenów oznaczonych symbolami od **52MN** i **53MN**;
- 7) Dopuszcza się możliwość utrzymania stanu istniejącego w zakresie intensywności zabudowy, w tym pozostawienia bez zainwestowania;
- 8) Nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 30% powierzchni działki, a w terenach oznaczonych symbolem **52MN** i **53MN** minimum 20% powierzchni działki;
- 9) Zakazuje się realizowania nowej zabudowy o wysokości przekraczającej:
  - a) 10m i trzy kondygnacje nadziemne – dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej ,

- b) 6m – dla budynków gospodarczych i garaży,
  - c) 4m – dla pozostałych obiektów budowlanych;
- 10) Gabaryty budynków muszą zachować nieprzekraczalną proporcję 1/1 wysokości w stosunku do szerokości dłuższego boku budynku, do których nie wlicza się werand, wykuszy, balkonów obiektów przybudowanych;
- 11) Nakazuje się realizację dachów budynków w formie symetrycznej dwuspadowej lub wielospadowej o nachyleniu połąci głównych od 25° do 45° lub w formie dachów płaskich, których kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej nie może być większy niż 5%;
- 12) Dopuszcza się realizację dachów „zielonych”, tj. pokrytych roślinnością;
- 13) Nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachów budynków gospodarczych i garaży takie samo, jak materiałów stosowanych w budynku głównym;
- 14) Zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych elewacji w formie paneli plastikowych, blachy;
- 15) Nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w formie tynków, materiałów naturalnych lub ich imitacji, z zastrzeżeniem zastosowania zasad ustalonych dla obiektów zabytkowych objętych ochroną na podstawie Planu, wyrażonych w §4 ust. 5;
- 16) Nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości:
- a) co najmniej 2 miejsca na budynek mieszkalny, liczone łącznie z miejscami garażowymi,
  - b) co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe, liczone z wyłączeniem miejsc garażowych,
  - c) co najmniej 1 miejsce na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej na realizację funkcji usługowych w budynkach wolnostojących, lecz nie mniej niż 3 miejsca na 1 działkę budowlaną, liczone z wyłączeniem miejsc garażowych
- 17) W terenie oznaczonym symbolem **8MN** zlokalizowane są obiekty objęte ochroną na podstawie Planu, oznaczone na Rysunku Planu, dla których obowiązują ustalenia wyrażone w § 4 ust.5;
- 18) We fragmencie terenu oznaczonego symbolem **11MN** , wskazanym na Rysunku Planu występuje zagrożenie ruchami masowymi ziemi; obowiązują ustalenia wyrażone w § 4 ust.6, pkt 3;
- 19) W terenie oznaczonym symbolem **29MN** obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości poniżej 50m od granic cmentarza, oznaczonego symbolem **1ZC**;
- 17) W terenie oznaczonym symbolem **49MN** zlokalizowane są obiekty objęte ochroną na podstawie Planu, oznaczone na Rysunku Planu, dla których obowiązują ustalenia wyrażone w §4 ust. 5.
- 18) W terenie oznaczonym symbolem **50MN** dopuszcza się realizację budynku zamieszkania zbiorowego oraz placówki pielęgnacyjno–opiekuńcze;
- 19) W terenie oznaczonym symbolem **51MN** dopuszcza się realizację usług motoryzacyjnych;
- 20) W terenie oznaczonym symbolem **52MN** i **53MN** adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z możliwością jej przebudowy, w tym polegającej na podwyższeniu zabudowy, lecz nie więcej niż o 10% wysokości zabudowy istniejącej.

## **§ 7. Tereny zabudowy usługowej - U**

1. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na Rysunku Planu numerami wydziałów i symbolami identyfikacyjnymi: **od 1U do 9U** .

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów wymienionych w ust. 1, jest realizacja funkcji usługowych i handlowych z wyłączeniem opieki szpitalnej.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- a) lokale mieszkalne, nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej w budynkach usługowych i administracji,
- b) urzędnia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego,
- c) obiekty małej architektury,

- d) otwarte place składowe
- e) funkcja magazynowa
- f) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- g) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stanowiące niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego przeznaczenia

4. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące **ustalenia szczegółowe** :

- 1) Utrzymuje się istniejącą zabudowę i jej funkcje z możliwością zmiany funkcji z mieszkaniowej na usługową;
- 2) W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się minimalną intensywność zabudowy na poziomie zgodnym ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia Planu oraz maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 1,5;
- 3) Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na poziomie 60%,
- 4) Nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20% powierzchni działki,
- 5) Nakazuje się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej;
- 6) Zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 16 m i 4 kondygnacji nadziemnych;
- 7) Gabaryty budynków muszą zachować nieprzekraczalną proporcję 1/1 wysokości w stosunku do szerokości dłuższego boku budynku, do których nie wlicza się werand, wykuszy, balkonów obiektów przybudowanych;
- 8) Dopuszcza się realizację dachów płaskich, symetrycznych w formie dwuspadowej lub wielospadowej, o nachyleniu połaci głównych do 45° oraz dachów kolebkowych, z zastrzeżeniem zastosowania zasad ustalonych dla obiektów zabytkowych objętych ochroną na podstawie Planu, wyrażonych w 4 ust.5;
- 9) Dopuszcza się realizację dachów „zielonych”, tj. pokrytych roślinnością;
- 10) Nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w formie tynków, materiałów naturalnych lub ich imitacji z zastrzeżeniem zastosowania zasad ustalonych dla obiektów zabytkowych objętych ochroną na podstawie Planu, wyrażonych w § 4 ust.5
- 11) Nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów w ilości minimum 1 miejsce na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 5 miejsc realizowanych w granicach działki budowlanej;
- 12) W terenie oznaczonym symbolem **5U** utrzymuje się obiekt straży pożarnej z możliwością jego rozbudowy;
- 13) W terenach oznaczonych symbolami **3U** , **4U** oraz **8U** Zlokalizowane są obiekty objęte ochroną na podstawie Planu, oznaczone na Rysunku Planu, dla których obowiązują ustalenia wyrażone w § 4 ust.5.

#### **§ 8. Uks tereny usług kultu sakralnego**

1. Wyznacza się **tereny usług kultu sakralnego** , oznaczone na Rysunku Planu numerem wydzielenia i symbolem identyfikacyjnym **1Uks** .

2. Przeznaczeniem podstawowym terenu w wymienionego w ust. 1, jest realizacja funkcji sakralnych.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- a) budynki administracji kościelnej i opiekuńczo - dydaktyczne,
- b) lokale mieszkalne, nie przekraczające 50% powierzchni użytkowej w budynkach administracji,
- c) urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego,
- d) obiekty małej architektury,
- e) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stanowiące niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego przeznaczenia

4. W terenach wymienionych w ust.1 obowiązują następujące **ustalenia szczegółowe** :

- 1) Utrzymuje się istniejącą zabudowę i jej funkcje;

- 2) W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się minimalną intensywność zabudowy na poziomie zgodnym ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia Planu oraz maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 0,8 powierzchni działki;
- 3) Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na poziomie 40%;
- 4) Nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 30% powierzchni działki,
- 5) Nakazuje się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej;
- 6) Zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 16 m i 2 kondygnacji nadziemnych;
- 7) Gabaryty budynków muszą zachować nieprzekraczalną proporcję 1/1 wysokości w stosunku do szerokości dłuższego boku budynku, do których nie wlicza się werand, wykuszy, balkonów obiektów przybudowanych;
- 8) Nakazuje się stosowanie ustaleń dla obiektów zabytkowych objętych ochroną na podstawie Planu, wyrażonych w § 4 ust.5
- 9) Nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów w ilości minimum 1 miejsce na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 5 miejsc realizowanych w granicach działki budowlanej.

### **§ 9. Tereny usług oświaty- UO**

1. Wyznacza się **tereny usług oświaty**, oznaczone na Rysunku Planu numerem wydzielenia i symbolem identyfikacyjnym: **1UO**.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów wymienionych w ust. 1, jest realizacja funkcji oświaty.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- a) budynki gospodarcze o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>,
- b) urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego,
- c) usługi handlu i gastronomii, o powierzchni nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>, wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem utrzymania stanu istniejącego,
- d) boiska sportowe,
- e) obiekty małej architektury,
- f) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- g) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stanowiące niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego przeznaczenia

4. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące **ustalenia szczególne** :

- 1) Utrzymuje się istniejącą zabudowę i jej funkcje;
- 2) W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się minimalną intensywność zabudowy na poziomie zgodnym ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia Planu oraz maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 1,5;
- 3) Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na poziomie 60%;
- 4) Nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 20% powierzchni działki;
- 5) Nakazuje się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej;
- 6) Zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 16 m i 4 kondygnacji nadziemnych;
- 7) Gabaryty budynków muszą zachować nieprzekraczalną proporcję 1/1 wysokości w stosunku do szerokości dłuższego boku budynku, do których nie wlicza się werand, wykuszy, balkonów obiektów przybudowanych;
- 8) Dopuszcza się realizację dachów płaskich, symetrycznych w formie dwuspadowej lub wielospadowej, o nachyleniu połaci głównych do 45° oraz dachów kolebkowych, z zastrzeżeniem zastosowania zasad ustalonych dla obiektów zabytkowych objętych ochroną na podstawie Planu, wyrażonych w 4 ust.5;
- 9) Dopuszcza się realizację dachów „zielonych”, tj. pokrytych roślinnością;

- 10) Nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w formie tynków, materiałów naturalnych lub ich imitacji z zastrzeżeniem zastosowania zasad ustalonych dla obiektów zabytkowych objętych ochroną na podstawie Planu, wyrażonych w §4 ust. 5;
- 11) Nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów w ilości minimum 1 miejsce na 300m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 5 miejsc realizowanych w granicach terenu
- 12) Dopuszcza się organizację krótkotrwałych wydarzeń publicznych.

5. W terenie oznaczonym symbolem **1UO** Zlokalizowane są obiekty objęte ochroną na podstawie Planu, oznaczone na Rysunku Planu, dla których obowiązują ustalenia wyrażone w § 4 ust.5

### **§ 10. Tereny usług zdrowia - UZ**

1. Wyznacza się **tereny usług zdrowia**, oznaczone na Rysunku Planu numerami wydzielen i symbolami identyfikacyjnymi: **1UZ** oraz **2UZ**.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów wymienionych w ust. 1, jest realizacja funkcji opieki zdrowotnej, a także opieki społecznej i socjalnej.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- a) budynki gospodarcze o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 300m<sup>2</sup>
- b) budynki biurowe i socjalne o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30% powierzchni budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym,
- c) urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego,
- d) usługi handlu i gastronomii, o powierzchni nie przekraczającej 300 m<sup>2</sup>, wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego, z dopuszczeniem utrzymania stanu istniejącego,
- e) boiska sportowe,
- f) obiekty małej architektury,
- g) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- h) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stanowiące niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego przeznaczenia.

4. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące **ustalenia szczegółowe** :

- 1) Utrzymuje się istniejącą zabudowę i jej funkcje;
- 2) W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się minimalną intensywność zabudowy na poziomie zgodnym ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia Planu oraz maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 1,5;
- 3) Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na poziomie 40%;
- 4) Nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 30% powierzchni działki;
- 5) Nakazuje się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej, z wyposażeniem w elementy małej architektury;
- 6) Zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 16 m i 4 kondygnacji nadziemnych;
- 7) Gabaryty budynków muszą zachować nieprzekraczalną proporcję 1/1 wysokości w stosunku do szerokości dłuższego boku budynku, do których nie wlicza się werand, wykuszy, balkonów obiektów przybudowanych;
- 8) Dopuszcza się realizację dachów płaskich, symetrycznych w formie dwuspadowej lub wielospadowej, o nachyleniu połaci głównych do 45° oraz dachów kolebkowych, z zastrzeżeniem zastosowania zasad ustalonych dla obiektów zabytkowych objętych ochroną na podstawie Planu, wyrażonych w 4 ust.5;
- 9) Nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w formie tynków, materiałów naturalnych lub ich imitacji z zastrzeżeniem zastosowania zasad ustalonych dla obiektów zabytkowych objętych ochroną na podstawie Planu, wyrażonych w § 4 ust.5
- 10) Nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów w ilości minimum 1 miejsce na 200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 15 miejsc realizowanych w granicach terenu.

## § 11. Tereny usług sportu - US

1. Wyznacza się **tereny usług sportu**, oznaczone na Rysunku Planu numerami wydzieleń i symbolami identyfikacyjnymi: **1US**, **2US**.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów wymienionych w ust.1, jest realizacja funkcji sportu i rekreacji na wolnym powietrzu i w obiektach sportowych.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- a) budynki gospodarcze o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 200m<sup>2</sup>,
- b) budynki biurowe i socjalne o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 300m<sup>2</sup>,
- c) urzędnia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego,
- d) usługi gastronomii, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>,
- e) obiekty małej architektury,
- f) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- g) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stanowiące niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego przeznaczenia.

4. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące **ustalenia szczegółowe** :

- 1) Utrzymuje się istniejącą zabudowę i jej funkcje;
- 2) W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się minimalną intensywność zabudowy na poziomie zgodnym ze stanem istniejącym w dniu uchwalenia Planu oraz maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 0,8 działki;
- 3) Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na poziomie 40%;
- 4) Nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 30% powierzchni działki;
- 5) Nakazuje się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej;
- 6) Zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 9 m i 2 kondygnacje nadziemne dla budynków biurowych i socjalnych;
- 7) Zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 15m dla hal sportowych;
- 8) Zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 6 m i 1 kondygnację nadziemną – dla budynków gospodarczych;
- 9) Gabaryty budynków muszą zachować nieprzekraczalną proporcję 1/1 wysokości w stosunku do szerokości dłuższego boku budynku, do których nie wlicza się werand, wykuszy, balkonów obiektów przybudowanych;
- 10) Gabaryty hal sportowych muszą zachować nieprzekraczalną proporcję w której wysokość hali stanowi nie więcej niż dwie trzecie dłuższego jej boku, do których nie wlicza się obiektów przybudowanych;
- 11) Dla budynków socjalnych i biurowych oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów płaskich, których kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej nie może być większy niż 5%, oraz dachów stromych w formie dwuspadowej lub wielospadowej o nachyleniu połaci głównych od 25° do 45°;
- 12) Dopuszcza się realizację dachów „zielonych”, tj. pokrytych roślinnością;
- 13) Dla hal sportowych dopuszcza się realizację oraz dachów o konstrukcjach niestandardowych;
- 14) Nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w formie tynków, materiałów naturalnych lub ich imitacji z zastrzeżeniem zastosowania zasad ustalonych dla obiektów zabytkowych objętych ochroną na podstawie Planu, wyrażonych w §4 ust. 5
- 15) Nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów w ilości minimum 1 miejsce na 300m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 5 miejsc realizowanych w granicach terenu;
- 16) Dopuszcza się organizację krótkotrwałych wydarzeń publicznych.

## § 12. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - P

1. Wyznacza się **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** oznaczone na Rysunku Planu numerem wydzielenia i symbolem identyfikacyjnym: **1P** .

2. Przeznaczeniem podstawowym terenu wymienionego w ust. 1, jest realizacja:

- a) funkcji przemysłowej i magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
- b) stacji obsługowych lub/i remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu,
- c) otwartych placów składowych
- d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, stanowiących niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego przeznaczenia

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- a) budynki biurowe,
- b) urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego,
- c) obiekty spedycji i logistyki,
- d) obiekty małej architektury,
- e) miejsca postojowe dla samochodów,
- f) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stanowiące niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego przeznaczenia

4. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące **ustalenia szczegółowe** :

- 1) W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się minimalną intensywność zabudowy na poziomie 0,3 oraz maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 4,2 powierzchni działki;
- 2) Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na poziomie 70%;
- 3) Dopuszcza się możliwość utrzymania stanu istniejącego w zakresie intensywności zabudowy;
- 4) Nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 5% powierzchni działki;
- 5) Zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 25 m i 6 kondygnacji;
- 6) Gabaryty budynków muszą zachować nieprzekraczalną proporcję 1/1 wysokości w stosunku do szerokości dłuższego boku budynku, do których nie wlicza się obiektów przybudowanych;
- 7) Dopuszcza się realizację dachów o konstrukcjach niestandardowych;
- 8) Dopuszcza się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych, blachy;
- 9) Nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów w ilości zapewniającej obsługę obiektów zlokalizowanych na działce, tj. w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na tej działce;
- 10) Oddziaływanie obiektów i realizowane zagospodarowanie nie może wykraczać poza granice terenu;
- 11) Ścieki technologiczne, przed ich zrzutem do kanalizacji sanitarnej muszą zostać podczyszczone do uzyskania parametrów spełniających warunki określone przepisami określonych ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz.150 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2001r. Nr 115, poz.1229).

### **§ 13. Tereny cmentarzy - ZC**

1. Wyznacza się **tereny cmentarzy** oznaczone na Rysunku Planu numerem wydzielenia i symbolem identyfikacyjnym: **1ZC** .

2. Przeznaczeniem podstawowym terenu wymienionego w ust.1, jest lokalizacja cmentarza.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- a) budynki zaplecza technicznego i kultu religijnego, w tym kolumbarium,

- b) urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego,
- c) obiekty małej architektury,
- d) miejsca postojowe dla samochodów,
- e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stanowiące niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego przeznaczenia.

4. W terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące **ustalenia szczegółowe** :

- 1) W przypadku realizacji nowej zabudowy ustala się minimalną intensywność zabudowy na poziomie 0,0 oraz maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 0,1 powierzchni terenu;
- 2) Ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na poziomie 10%;
- 3) Dopuszcza się możliwość utrzymania stanu istniejącego w zakresie intensywności zabudowy;
- 4) Nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 25% powierzchni terenu;
- 5) Nakazuje się zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej powierzchni odpowiadającej co najmniej 10% powierzchni ciągów komunikacji pieszej,
- 6) Zakazuje się realizowania obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej 6 m i 1 kondygnację nadziemną, z możliwością wprowadzenia wyższego elementu architektonicznego, jako dominanty przestrzennej;
- 7) Gabaryty budynków muszą zachować nieprzekraczalną proporcję podwójnej wysokości w stosunku do szerokości dłuższego boku budynku;
- 8) Zakazuje się realizacji dachów budynków w formie w formie dachów płaskich;
- 9) Nakazuje się realizację dachów budynków w kształcie i kątach nachylenia nawiązujących do dachu kościoła pw. Św. Jana Chrzciciela, w terenie **1Uks** ;
- 10) Nakazuje się zastosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w formie tynków, materiałów naturalnych lub ich imitacji;
- 11) Zakazuje się umieszczania tablic reklamowych;
- 12) Nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 200m<sup>2</sup> powierzchni grzebalnej cmentarza, które mogą być zapewnione w terenie ZC, lub w terenach bezpośrednio z nim sąsiadujących;
- 13) Zakazuje się realizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

#### **§ 14. Tereny lasów - ZL**

1. Wyznacza się **tereny lasów** , oznaczone na Rysunku Planu numerami wydzieleń i symbolami identyfikacyjnymi: **od 1ZL do 8ZL**

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów wymienionych w ust.1, jest realizacja funkcji produkcji leśnej, zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz.U. Nr 101, poz. 444).

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- a) ścieżki dydaktyczne i urządzenia sportowe,
- b) obiekty małej architektury,
- c) szlaki rowerowe,
- d) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stanowiące niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego przeznaczenia.

4. W terenach wymienionych w ust.1 obowiązują następujące **ustalenia szczegółowe** :

- 1) Nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90% powierzchni terenu;



- 2) Zakazuje się realizacji zabudowy, z wyłączeniem terenu 9ZL, w którym dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako funkcji równorzędnej, zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust. 4 pkt. od 1 do 16, wraz przeznaczeniem uzupełniającym, zgodnie z § 6 ust. 3;
- 3) We fragmencie terenu oznaczonego symbolem **1ZL**, wskazanym na Rysunku Planu występuje zagrożenie ruchami masowymi ziemi; obowiązują ustalenia wyrażone w § 4 ust.6, pkt 3.

#### **§ 15. Tereny zieleni urządzonej - ZP**

1. Wyznacza się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na Rysunku Planu numerami wydzieleń i symbolami identyfikacyjnymi: **1ZP**, **2ZP** i **3ZP**.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów wymienionych w ust.1, jest realizacja funkcji przyrodniczych i rekreacyjnych poprzez zagospodarowanie w formie zieleni urządzonej.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty małej architektury,
- b) boiska służące do rekreacji,
- c) urządzenia zabawowe,
- d) komunikacja piesza i rowerowa,
- e) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stanowiące niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego przeznaczenia.

4. W terenach wymienionych w ust.1 obowiązują następujące **ustalenia szczegółowe** :

- 1) Nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 70% powierzchni terenu;
- 2) Zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 6m;
- 3) Dopuszcza się odprowadzenie do ziemi wód opadowych z nawierzchni utwardzonych;
- 4) Teren **1ZP** stanowi przestrzeń publiczną, w której nakazuje się realizację dróg w sposób zapewniający dostęp osób niepełnosprawnych;
- 5) Dopuszcza się organizację krótkotrwałych wydarzeń publicznych.

#### **§ 16. Tereny zieleni nieurządzonej - Z**

1. Wyznacza się **tereny zieleni nieurządzonej**, oznaczone na Rysunku Planu numerami wydzieleń i symbolami identyfikacyjnymi: **od 1Z do 22Z**

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów wymienionych w ust.1, jest realizacja funkcji przyrodniczych poprzez pozostawienie terenów naturalnej sukcesji roślinnej.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- a) produkcja rolnicza w formie upraw polowych, łąk i pastwisk,
- b) stawy hodowlane, zbiorniki retencyjne i rekreacyjne, które mogą obejmować 100% powierzchni działek,
- c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, stanowiące niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego przeznaczenia.

4. W terenach wymienionych w ust.1 obowiązują następujące **ustalenia szczegółowe** :

- 1) Zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) Nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 90% powierzchni działki.

#### **§ 17. Tereny wód śródlądowych powierzchniowych - WS**

1. Wyznacza się **tereny wód śródlądowych powierzchniowych**, oznaczone na Rysunku Planu numerami wydzieleń i symbolami identyfikacyjnymi: **od 1WS do 8 WS**

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów wymienionych w ust.1, są zbiorniki i ciek wodne.

3. W terenach wymienionych w ust.1, obowiązują następujące **ustalenia szczegółowe** :

- 1) Zakazuje się likwidacji cieków i zbiorników wodnych;
- 2) Nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100% powierzchni terenu;
- 3) Nakazuje się zachowanie drożności cieków wodnych;
- 4) Zakazuje się stosowania przegród poprzecznych utrudniających przepływ wód oraz przemieszczanie się zwierząt i ludzi;
- 5) Dopuszcza się realizację łąk i pastwisk w strefach przybrzeżnych okresowo niezalanych;
- 6) Dopuszcza się realizację obiektów mostowych oraz urządzeń turystycznych, z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U. Nr 115, poz.1229 z późn.zm.) oraz pod warunkiem braku negatywnego wpływu na warunki przepływu wód oraz na zasoby przyrodnicze,
- 7) Dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, stanowiących niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego przeznaczenia.

#### **§ 18. Tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnie ścieków – K**

1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnie ścieków – K**, oznaczone na Rysunku Planu numerami wydzieleń i symbolami identyfikacyjnymi: **1K i 2K**.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów wymienionych w ust.1 jest lokalizacja obiektów i urządzeń budowlanych w zakresie systemów kanalizacji i oczyszczania ścieków wraz z infrastrukturą techniczną niezbędną dla jej funkcjonowania.

3. W terenach wymienionych w ust.1, obowiązują następujące **ustalenia szczegółowe** :

- 1) Nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 10% powierzchni terenu;
- 2) Utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania w zakresie niezbędnym dla funkcjonowania terenu wynikającym z potrzeb technicznych i technologicznych;
- 3) Dopuszcza się lokalizację budynków przeznaczonych dla biur i zaplecza socjalnego;
- 4) Zakazuje się przekraczanie wysokości zabudowy powyżej 15m;
- 5) Gabaryty budynków muszą zachować nieprzekraczalną proporcję 1/1 wysokości w stosunku do szerokości dłuższego boku budynku, do których nie wlicza się obiektów przybudowanych;
- 6) Dopuszcza się realizację dachów o konstrukcjach niestandardowych;
- 7) Dopuszcza się stosowanie materiałów wykończeniowych elewacji w formie paneli z tworzyw sztucznych, blachy;
- 8) Nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów w ilości 1 miejsce na 500m<sup>2</sup> powierzchni terenu, lecz nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na teren.
- 9) Dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, stanowiących niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego przeznaczenia.

#### **§ 19. Tereny dróg publicznych - KD**

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych**:

- 1) **Drogi główne - KDG** , oznaczone na Rysunku Planu numerem wydzienia i symbolami identyfikacyjnym **1KDG**
- 2) **Drogi lokalne - KDL** , oznaczone na Rysunku Planu numerami wydzieleń i symbolami identyfikacyjnymi **od 1KDL do 12KDL**
- 3) **drogi dojazdowe – KDD** , oznaczone na Rysunku Planu numerami wydzieleń i symbolami identyfikacyjnymi: **od 1KDD do 30KDD**

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja dróg wraz z infrastrukturą techniczną.

3. W terenach wymienionych w ust.1, obowiązują następujące **ustalenia szczegółowe** :

- 1) Dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, stanowiących niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego przeznaczenia;

- 2) Nakazuje się zagospodarowanie powierzchni nieutwardzonych w formie zieleni urządzonej;
- 3) Dopuszcza się utwardzenie materiałem nieprzepuszczalnym 100% powierzchni terenu;
- 4) Nakazuje się budowę utwardzonych chodników dwustronnych szerokości minimum 1,5 m w terenach **KDL**;
- 5) Nakazuje się budowę co najmniej utwardzonych chodników jednostronnych szerokości minimum 1,5 m w terenach **KDD** ;
- 6) Dopuszcza się realizację szlaków rowerowych we wszystkich terenach dróg publicznych;
- 7) Ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na Rysunku Planu:
  - a) **1KDG** – minimum 9 m, maximum 21 m,
  - b) **1KDL, 5KDL, 7KDL, 8KDL, 10KDL** – 12 m,
  - c) **6KDL, 11KDL** – 10 m,
  - d) **9KDL** - minimum 12 m, maximum 22 m,
  - e) **2KDL, 3KDL** – minimum 12 m, maximum 14 m,
  - f) **4KDL** - minimum 10 m, maximum 10,6 m,
  - g) **12KDL** – minimum 7,5 m w granicach opracowania Planu, maximum 12 m,
  - h) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 7KDD, 12KDD, 15KDD, 16KDD, 20KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD** – 10 m,
  - i) **13KDD** - minimum 10 m, maximum 10,8 m,
  - j) **4KDD, 5KDD, 6KDD, 8KDD, 9KDD, 11KDD, 14KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 21KDD, 25KDD, 28KDD** – 8 m,
  - l) **10KDD, 26KDD, 27KDD, 29 KDD, 30KDD** – 6m;
- 8) Nakazuje się zwiększenie szerokości dróg publicznych w miejscach skrzyżowań z innymi drogami publicznymi lub drogami wewnętrznymi, poprzez zastosowanie kątów ścięcia 5mx5m, zgodnie z oznaczeniem na Rysunku Planu;
- 9) Nakazuje się zakończenie nieprzelotowej drogi oznaczonej symbolem **10KDD** placem do nawracania o wymiarach minimum 25mx25m i kształcie zgodnym z oznaczeniem na Rysunku Planu;
- 10) Dopuszcza się zagospodarowanie dróg oznaczonych symbolami **10KDD , 26KDD , 27KDD** w formie ciągów pieszo-jezdnych;
- 11) W terenach **KDL** oraz w terenach **KDD** o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych oraz towarzyszących im obiektów małej architektury;
- 12) W terenie o symbolu **10KDD , 26KDD , 27KDD** zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
- 13) Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 14) W terenie oznaczonym symbolem **7KDL** Zlokalizowane są obiekty objęte ochroną na podstawie Planu, oznaczone na Rysunku Planu, dla których obowiązują ustalenia wyrażone w § 4 ust.5.

## § 20. Tereny dróg wewnętrznych – KDW

1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na Rysunku Planu numerami wydzieleń i symbolami identyfikacyjnymi: **od 1KDW do 12 KDW i od 14KDW do 35KDW**

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja dróg wraz z infrastrukturą techniczną.

3. W terenach wymienionych w ust.1, obowiązują następujące **ustalenia szczegółowe** :

- 1) Dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, stanowiących niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczanego przeznaczenia;
- 2) Nakazuje się zagospodarowanie powierzchni nieutwardzonych w formie zieleni urządzonej;
- 3) Dopuszcza się utwardzenie materiałem nieprzepuszczalnym 100% powierzchni terenu;
- 4) Dopuszcza się realizację ciągów pieszo – jezdnych;

- 5) Ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających – 6 m, z wyjątkiem drogi oznaczonej symbolem **29KDW**, dla której ustala się szerokość minimalną 4 m i maksymalną 6 m, zgodnie z oznaczeniem na Rysunku Planu;
- 6) Nakazuje się zwiększenie szerokości dróg publicznych w miejscach skrzyżowań z innymi drogami publicznymi lub drogami wewnętrznymi, poprzez zastosowanie kątów ścięcia 2,5mx2,5m, zgodnie z oznaczeniem na Rysunku Planu;
- 7) Nakazuje się zakończenie nieprzelotowych dróg oznaczonych symbolami **4KDW, 8KDW, 9KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 22KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW** placem do nawracania o wymiarach minimum 12,5m x12,5m i kształcie zgodnym z oznaczeniem na Rysunku Planu;
- 8) Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, bezpośrednio do gruntu lub do rowów melioracyjnych;
- 9) Zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
- 10) Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 11) Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg istniejących i projektowanych;
- 12) Dopuszcza się realizację szlaków rowerowych.

### § 21. Tereny ciągów pieszych - KDX

1. Wyznacza się **tereny ciągów pieszych**, oznaczone na Rysunku Planu numerami wydzielen i symbolami identyfikacyjnymi: **1KDX, 2KDX**.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja ciągów komunikacji pieszej.

3. W terenach wymienionych w ust.1 obowiązują następujące **ustalenia szczegółowe** :

- 1) Dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, stanowiących niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego przeznaczenia;
- 2) Nakazuje się zachowanie powszechnego dostępu do terenów;
- 3) Dopuszcza się utwardzenie materiałem nieprzepuszczalnym 100% powierzchni terenu;
- 4) Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających – minimum 1,5 m i maximum 6 m dla **1KDX** oraz minimum 3,5 m i maximum 4 m dla **2KDX**, zgodnie z oznaczeniem na Rysunku Planu;
- 5) Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych bezpośrednio do gruntu lub do rowów melioracyjnych;
- 6) Zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
- 7) Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

### § 22. Tereny kolei - KL

1. Wyznacza się **tereny kolei**, oznaczone na Rysunku Planu numerami wydzielen i symbolami identyfikacyjnymi: **1KL i 2KL**.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów jest lokalizacja infrastruktury kolejowej.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- a) realizację usług w obiektach wolnostojących i jako wbudowane w budynki infrastruktury kolejowej,
- b) sytuowanie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, stanowiących niezbędne techniczne wyposażenie terenu dla potrzeb dopuszczonego przeznaczenia

4. W terenach wymienionych w ust.1 obowiązują następujące **ustalenia szczegółowe** :

- 1) Nakazuje się utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 10% powierzchni działki;
- 2) Zakazuje się realizowania zabudowy o wysokości przekraczającej 12 m i 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) Gabaryty budynków socjalnych muszą zachować nieprzekraczalną proporcję w której wysokość budynku stanowi nie więcej niż połowę szerokości dłuższego boku budynku, liczonej w linii prostej po zewnętrznym

- obrysie murów, tj. z wyłączeniem werand, wykuszy, balkonów itp. oraz z wyłączeniem obiektów przybudowanych;
- 4) Dopuszcza się realizację dachów płaskich, których kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej nie może być większy niż 5%, oraz dachów stromych w formie dwuspadowej lub wielospadowej o nachyleniu połąci głównych od 25° do 45°;
  - 5) Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych bezpośrednio do gruntu lub do rowów melioracyjnych;
  - 6) Nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów w ilości zapewniającej obsługę obiektów usługowych zlokalizowanych na działce, tj. w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych i 300m<sup>2</sup> budynków infrastruktury kolejowej, zlokalizowanych na tej działce;
  - 7) Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe i przejściowe**

**§ 23.** Dla wszystkich terenów, objętych Planem, ustala się 30% (trzydzieści %) stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem Planu.

**§ 24.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Orzesze.

**§ 25.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Orzesze

**mgr inż. Jan Mach**