U C H W A Ł A NR XXXVI/245/2006
RADY MIASTA JORDANOWA
z dnia 26 czerwca 2006 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Jordanów

Działając na podstawie przepisów: art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust 1, art. 4 ust.1, art. 14 ust 1, art,15, art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z 10.05.2003, poz. 717 z późniejszymi zmianami) -

Rada Miasta Jordanów uchwala:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Jordanów i przyjmuje ustalenia zawarte w uchwale jako akt prawa miejscowego

Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE I FORMALNE

§ 1

1. Niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar miasta Jordanów w granicach administracyjnych (z wyłączeniem terenów zamkniętych oznaczonych na rysunku planu symbolem TZ).
2. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jordanów przyjętego Uchwałą Nr XII/90/99 Rady Miasta Jordanów z dnia 27 grudnia 1999r. zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XXXI/211/2005 Rady Miasta Jordanów z dnia 28 listopada 2005r.

§ 2

1. Integralne części planu stanowią:
   1/ ustalenia niniejszej uchwały stanowiące część tekstową, zawarte w rozdziałach:
      I - Przepisy ogólne
      II - Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem
      III - Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi
      IV - Przepisy końcowe
   2/ rysunek planu w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - 22 arkusze wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jordanów”.
2. W rysunku planu obowiązujące są oznaczenia wyszczególnione w objaśnieniach (legendzie).
3. Treść podkładu mapowego nie jest przedmiotem rysunku planu.
4. Rysunek pomocniczy - schemat systemu kanalizacyjnego w układzie zlewniowym (załącznik nr 2) nie stanowi obowiązujących ustaleń planu.
5. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.
6. Ustalenia planu miejscowego w pełni uwzględniają kierunki i zasady polityki przestrzennej gminy określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jordanów, w szczególności poprzez:
   1/ zachowanie elementów struktur przyrodniczych istotnych dla wielkoprzestrzennych systemów ochrony przyrody i krajobrazu, w tym korytarzy ekologicznych,
   2/ ustalenie zasad ochrony dóbr kultury i środowiska kulturowego,
   3/ ustalenie zasad kształtowania struktury przestrzennej i zabudowy zgodnie z określonymi w studium strefami funkcjonalno - przestrzennymi, zasadą kontynuacji kierunków rozwoju przyjętych w poprzednich opracowaniach planistycznych oraz ograniczenia tendencji rozpraszania sieci osadniczej i zabudowy,
   4/ określenie zasad rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w stopniu umożliwiającym rozwój gospodarczy - przy zachowaniu zasady rozwoju zrównoważonego.

7. Integralnymi częściami uchwały są:

1/ integralne części planu:

Załącznik Nr 1 - Rysunek planu w skali 1 : 2000 (22 arkusze) wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Jordanów” (ark.0)

2/ dokumenty nie stanowiące ustaleń planu:

Załącznik Nr 2 - Rysunek pomocniczy w skali 1 : 10 000
- schemat systemu kanalizacyjnego w układzie zlewniowym

Załącznik Nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Jordanów dotyczące rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu miasta Jordanów, nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta

Załącznik Nr 4 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Jordanów dotyczące realizacji zapisanych w planach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania

Załącznik Nr 5 - Wykaz obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków

Załącznik Nr 6 - Wykaz stanowisk archeologicznych

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1. Dojazdach niewydzielonych - rozumie się przez to istniejące i projektowane ulice i drogi wewnętrzne i dojazdowe, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów oraz terenów rolnych i leśnych. W stosunku do nich nie występuje konieczność przejęcia przez Gminę, w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Działce budowlanej zwanej dalej działką - rozumie się przez to nieruchomość gruntową składającą się z jednej lub wielu działek ewidencyjnych, spełniającą wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych lub ustaleń niniejszej uchwały.
3. Przepisach odrębnych - rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
4. Przeznaczeniu dopuszczalnym - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe.
5. Przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi.
6. Rysunku planu - rozumie się przez to rysunek wymieniony w §2 ust. 1 pkt 2 niniejszej Uchwały.
7. Tytule prawnym - rozumie się przez to prawo własności, użytkowania wieczystego, zarządu, użytkowania oraz inne prawa wynikające z umów cywilnoprawnych.
8. Uciążliwości dla środowiska - rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska (zwłaszcza hałas, wibracje, odory, zanieczyszczenie powietrza, wód i zanieczyszczenie odpadami), które stwarzają możliwość pogorszenia jego stanu, w rozumieniu przepisów odrębnych.
9. Usługach komercyjnych i działalności gospodarczej - rozumie się przez to inwestycje realizowane ze środków niepublicznych, a w szczególności usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosło produkcyjne i usługowe, urządzenia i obiekty turystyczne oraz inna działalność o zbliżonym charakterze.
10. Usługach nieuciążliwych lub nieuciążliwej działalności gospodarczej - rozumie się przez to działalność nie powodującą szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich terenów, której według przepisów odrębnych nie zakwalifikowano do przedsięwzięć dla których wymagane jest z mocy prawa sporządzenie „raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko”.
11. Usługach publicznych - rozumie się przez to inwestycje i usługi służące celom publicznym - w tym w zakresie administracji, oświaty i nauki, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji.
12. Wymianie substancji - rozumie się przez to odbudowę obiektu w obrębie działki inwestora z zachowaniem przeznaczenia, przy dopuszczeniu zmiany gabarytów i stosowania innych materiałów budowlanych.

Pozostałe określenia użyte w uchwale zdefiniowano w przepisach odrębnych.

Rozdział II
PRZEPISY OBOWIĄZUJĄCE DLA WSZYSTKICH OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy

§ 4

W celu zachowania ładu przestrzennego, a w szczególności utrzymania charakteru zabudowy zespołów osadniczych, ustala się zasady kształtowania zabudowy obowiązujące na całym obszarze opracowania:

1. Budynki mogą być realizowane wyłącznie na terenach przeznaczonych dla zabudowy w niniejszym planie, z zachowaniem określonego w rozdziale III przeznaczenia i warunków zabudowy.

2. W obrębie terenów otwartych (użytki rolne, tereny zieleni nieurządzonej, lasy) dopuszcza się jedynie:
   1/ utrzymanie istniejących obiektów z możliwością przebudowy i rozbudowy,
   2/ wymianę substancji oraz realizację obiektów uzupełniających (budynki gospodarcze, składowe, garaże) w granicach zabudowanej działki,
   3/ realizację obiektów wymienionych w § 44 ust. 2, na warunkach jak w ust. 4,
   4/ lokalizację obiektów dla infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym, na powierzchni nie wymagającej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

3. Do czasu rozpoczęcia inwestycji, grunty rolne i leśne w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy i innych nierolniczych form użytkowania określonych w rozdziale III powinny być wykorzystane dla produkcji rolnej i leśnej.

4. Usytuowanie budynków lokalizowanych w obrębie grup istniejącej zabudowy lub w ich sąsiedztwie winno nawiązywać do formy przeważającej, a w szczególności uwzględniać przeważający kąt położenia w stosunku do dróg publicznych i zachowanie linii zabudowy (w przypadkach pozwalających na jej ustalenie), a w strefie śródmiejskiej zachowanie formy pierzei.

5. W obrębie terenów niezabudowanych zaleca się sytuowanie budynków równolegle do dróg publicznych, z uwzględnieniem warunków właściwego (korzystnego) naświetlenia pomieszczeń oraz nasłonecznienia działek.

6. W celu racjonalnego zagospodarowania i wykorzystania terenów ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone dla poszczególnych terenów w rozdziale III. Wskaźniki nie dotyczą zabudowy istniejącej.

7. Sposób usytuowania projektowanych budynków winien uwzględniać:
   1/ utrzymanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych, określonych dla poszczególnych kategorii dróg w § 30 i w rysunku planu,
   2/ zapewnienie dostępu światła dla istniejących i projektowanych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi na sąsiednich działkach,
   3/ wymogi wynikające z przepisów odrębnych dotyczące sytuowania budynków w stosunku do granic działki i sąsiedniej zabudowy - z dopuszczeniem budowy w granicy w przypadkach uzasadnionych szerokością działek i usytuowaniem sąsiednich budynków.

8. Gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy, z uwzględnieniem położenia i ekspozycji. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie form nawiązujących do tradycji budownictwa miasta i regionu (nie dotyczy terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej).

9. W obrębie obszaru śródmiejskiego oznaczonego na rysunku planu i obejmującego tereny oznaczone symbolami MW1-MW3, MN1-MN11, MU1-MU11, MNu7-MNu12 i Up1-Up4, gabaryty i forma architektoniczna projektowanych obiektów winna być zharmonizowana z sąsiednią zabudową istniejącą. Wysokość budynków ograniczona stosownie do przeważającej w poszczególnych terenach. Nie przewiduje się nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach MW (za wyjątkiem wykorzystania poddaszy w przypadku zmiany stropodachów na dachy 2-spadowe).

10. Podstawową formą zabudowy na położonych poza obszarem śródmiejskim terenach: MN12-MN31, MNu1-MNu6, MNR1-MNR142, ML1-ML11, MLN1-MLN13, USMP1, USMP2, Uc1 i Uc2, winny być - bez względu na przeznaczenie - budynki wolnostojące, parterowe, z możliwością podpiwniczenia lub sutereny i użytkowego wykorzystania poddaszy. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i usługowymi, a w uzasadnionych przypadkach (forma i wielkość działek) stosowanie zabudowy bliźniaczej. Powyższe ustalenia nie dotyczą obiektów produkcyjnych, magazynowych i usługowych na terenach oznaczonych symbolami P, UM, Up i Uc.

11. Podstawowa forma dachu: dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci 35^0 - 45^0, z wysuniętymi okapami; możliwość modyfikacji - lukarny, otwarcia itp. Ustalenia dotyczą również budynków gospodarczych, usługowych i wszystkich przebudowywanych, w tym położonych poza terenami zabudowy. Dopuszcza się dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci.

12. Wysokość od poziomu terenu do kalenicy w osi niżej położonej ściany szczytowej:
    1/ dla budynków mieszkalnych i rekreacyjnych - do 10m.,
    2/ dla budynków usługowo - produkcyjnych i pensjonatowych - do 12m.,
    3/ dla budynków gospodarczych - do 8m.,
    przy zachowaniu wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w zakresie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

13. W przypadku budynków użyteczności publicznej oraz usługowych realizowanych na wydzielonych terenach oznaczonych symbolami Up i US i mogących stanowić lokalne dominanty dopuszcza się stosowanie nowatorskich rozwiązań o wysokich walorach estetycznych, nie stanowiących dysharmonii z otaczającym krajobrazem.

14. W przypadku obiektów dla działalności gospodarczej i magazynowych, realizowanych na wydzielonych terenach oznaczonych symbolami UM, Uc i P dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o nachyleniu połaci co najmniej 20^0, przy zachowaniu wysokości od poziomu terenu do kalenicy - do 12m. Wzdłuż granic działki należy wprowadzić zieleń osłonową. W przypadku budynków realizowanych przy drogach publicznych zaleca się sytuowanie od strony drogi (ulicy) segmentów administracyjno-socjalnych, nawiązujących forma architektoniczną i gabarytami do podstawowej zabudowy miasta.

15. W przypadku obiektów realizowanych w obrębie: wyznaczonej planem strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, w strefach ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków obowiązują zasady ustalone w § 7 ust. 1-4.

16. Zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz stosowania listew elewacyjnych typu „siding” (za wyjątkiem terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej).

Warunki zagospodarowania terenów dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu

§ 5

W celu zachowania wymogów ochrony środowiska przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów lub obiektów, nakazuje się przestrzeganie zasad określonych w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych, a ponadto ustala się:

1. Zakaz budowy obiektów i urządzeń uznanych wg. przepisów odrębnych jako stwarzające zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a szczególnie możliwość wystąpienia poważnych awarii.

2. Poza wyznaczonymi w planie terenami zabudowy techniczno-produkcyjnej dopuszcza się wyłącznie prowadzenie takiej działalności gospodarczej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby (w stopniu przekraczającym dopuszczalny poziom określony w przepisach odrębnych dla poszczególnych rodzajów zabudowy) nie przekroczy granic terenu do którego prowadzący ją posiada tytuł prawny. W przypadku zabudowy techniczno - produkcyjnej sąsiadującej z terenami zabudowy mieszkalnej lub usług publicznych, uciążliwość nie może powodować naruszenia warunków obowiązujących dla tych terenów.

3. Zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód deszczowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych.
4. Nakaz wyposażenia terenów przeznaczonych dla zabudowy w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla odprowadzania i oczyszczania lub gromadzenia ścieków.
5. Nakaz oczyszczania - przed odprowadzeniem do odbiornika - wód opadowych lub roztopowych z dróg, parkingów i terenów składowych o trwałej nawierzchni (do wartości wskaźników zanieczyszczeń wymaganych przepisami szczególnymi).
6. Nakaz odbioru i gromadzenia odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad - zgodnie z obowiązującym na terenie gminy „Programem gospodarki odpadami", w tym obowiązkiem wstępnej segregacji.
7. Nakaz rekultywacji terenu po nieczynnym miejskim wysypisku odpadów oraz likwidacji wszystkich „dzikich" wysypisk.
8. Dla zaopatrzenia w ciepło należy stosować urządzenia zapewniające, zgodnie z przepisami szczególnymi, zachowanie dopuszczalnych ilości substancji zanieczyszczających wprowadzanych do powietrza.
9. Dla istniejących i projektowanych ujęć wody należy wyznaczyć strefy ochronne i ustalić zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

Dla zachowania równowagi przyrodniczej i walorów naturalnych krajobrazu ustala się na całym terenie miasta:

1. Nakaz utrzymania i ochrony zespołów zieleni naturalnej i półnaturalnej:
   1/ określonych w „planach urządzenia lasu" jako lasy,
   2/ zadrzewień i zalesień oznaczonych w ewidencji gruntów jako „Lz" i „Ls" (w tym enklaw w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy),
   3/ spełniających funkcje przeciwerozyjne (zadrzewienia i zakrzewienia porastające jary, wąwozy i skarpy oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne),
   4/ stanowiących biologiczną strefę ochronną wód (przylegające do wód powierzchniowych tereny z trwałą runią łąkową oraz kępami drzew i krzewów), oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL, WS, ZE,
   5/ zieleni urządzonej w obrębie ternów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP, zieleni wysokiej i niskiej w obrębie terenów usług publicznych, terenów sportowych, osiedli mieszkaniowych, placów oraz cmentarzy,
   6/ pojedynczych drzew - a zwłaszcza starodrzewu w liniach rozgraniczających dróg.
2. Nakaz szczególnej ochrony drzew uznanych za pomniki przyrody, oznaczonych graficznie na rysunku planu.
3. Sukcesywne zaliczenie lasów do „lasów ochronnych".
4. Realizację zalesień terenów określonych w planie.
5. Obowiązek zachowania odległości projektowanych obiektów kubaturowych od granicy terenów leśnych zgodnie z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego.
6. Zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych poza terenami przeznaczonymi w planie na cele inwestycyjne, za wyjątkami jak w § 44 ust. 2.
7. Obowiązek zachowania w odpowiednich proporcjach ustalonych w rozdz. III „powierzchni biologicznie czynnych" w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7

W celu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami wprowadza się poniższe ustalenia dotyczące całego obszaru opracowania oraz w rozdz. III ustalenia dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

1. Ochronie podlega krajobraz kulturowy i układ urbanistyczny w obszarze ustalonym planem, zabytki nieruchome (obiekty i zespoły) wpisane do rejestru zabytków (wraz z otoczeniem), oraz wymienione

w załącznikach nr 5 i nr 6 zabytki znajdujące się w ewidencji zabytków i stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu.

2. Obowiązek ochrony obiektów oraz zespołów wpisanych do rejestru zabytków, w granicach określonych w decyzjach o wpisie do rejestru i oznaczonych w rysunku planu, dotyczy:
   1/ dwór „Chrobacze" z ogrodem dworskim i alejami dojazdowymi - Ks. A-329 i Ks. A-526,
   2/ kościół parafialny z wyposażeniem i drzewostanem - Ks. A-754 i Ks. B-14,
   3/ ratusz i Rynek w obrębie pierzei - Ks. A-789,
   4/ figura św. Jana Nepomucena (Rynek) - Ks. B-148,
   5/ dawny zajazd „Poczekaj" (ul. Kolejowa) - Ks. A-788.
   Obowiązują zasady ochrony, opieki i zagospodarowania określone w przepisach odrębnych oraz w załącznikach do decyzji o wpisie do rejestru zabytków, w tym w szczególności dotyczące uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku i w jego otoczeniu, dokonywanie podziału działek i zmianę przeznaczenia.

3. W przypadku zamierzonych robót budowlanych przy obiektach znajdujących się w ewidencji zabytków i oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje uzgodnienie zakresu robót z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

4. Ustala się obowiązek ochrony historycznego układu urbanistycznego śródmieścia w obrębie ustalonej planem „strefy ochrony konserwatorskiej":
   1/ przedmiotem ochrony jest przestrzenne założenie miejskie, w tym rynek z podstawowym układem ulic, zabudowa w formie pierzei Rynku i wychodzących z niego ulic, obiekty zabytkowe wpisane do rejestru i znajdujące się w ewidencji zabytków oraz starodrzew,
   2/ obowiązuje ograniczenie działań mogących znacząco zmienić historycznie ukształtowany charakter założenia, w związku z powyższym wprowadza się:
   - obowiązek utrzymania funkcji obszaru ustalonych w rozdz. III dla poszczególnych terenów w obrębie strefy,
   - obowiązek nawiązania gabarytów realizowanych obiektów i ich formy architektonicznej (dotyczy szczególnie wysokości budynków i geometrii dachu) do form przeważających w poszczególnych pierzejach lub grupach zabudowy (ustalenia szczegółowe w §4 i §23)
   - obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków projektów dotyczących budowy lub przebudowy obiektów w pierzejach Rynku, a w szczególności dotyczących części pierzei północno - zachodniej, w której zabudowa ma charakter tymczasowy.

5. Ustala się strefę otulinową (ochrony widokowej) wokół zespołu dworskiego „Chrobacze" w granicach ustalonych w planie. W obrębie strefy obowiązują ograniczenia dotyczące wysokości i formy architektonicznej budynków określone w §4 ust. 10, a na terenach leśnych (zieleni urządzonej ZP) zasady przyjęte dla lasów ochronnych.

6. Ustala się obowiązek ochrony krajobrazu kulturowego, w tym „sylwety" zespołu śródmiejskiego poprzez ustalenia planu zawarte w §4, ograniczające działania mogące obniżyć walory krajobrazu lub ograniczyć ekspozycję zespołu.

7. Ustala się strefy ochrony stanowisk archeologicznych:
   1/ na rysunku planu określono granice stref stanowisk wymienionych w załączniku Nr 6.
   2/ przedmiotem ochrony są mogące się znajdować w ich granicach nieruchome zabytki archeologiczne.
   3/ w granicach stanowisk podejmowanie działań związanych z prowadzeniem prac ziemnych lub budowlanych wymaga uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków, który określi warunki prowadzenia prac.

Zasady i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wynikające z przepisów odrębnych

§ 8

W celu ochrony przed skutkami powodzi i zachowania warunków ochrony wód oraz umożliwienia dostępu do wody i prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych, ustala się:

1. Dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, wyróżnionych na rysunku planu dodatkowym oznaczeniem **zz**, ustala się:
   1/ na rysunku planu wprowadza się, wyznaczone na podstawie opracowania pt. „Studium określające granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla terenów nieobwałowanych w zlewni Skawy - miasto Jordanów", :

a) strefy zalewu wodami powodziowymi - ustalone w oparciu o przebieg granic zalewu o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%, z granicą oznaczoną dodatkowo symbolem Q1,

b) „obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią” - ustalony w oparciu o przebieg granic zalewu o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%, 3,33% i 10%, z granicą oznaczoną dodatkowo odpowiednio symbolem Q1/Q3,33 lub Q1/Q10.

2/ w obrębie obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, o którym mowa w p. 1b

- obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia określone w przepisach szczególnych dotyczących ochrony przed powodzią,
- utrzymuje się istniejące obiekty budowlane z dopuszczeniem remontów i zmiany sposobu użytkowania,

3/ w terenach przeznaczonych w planie dla różnego typu zabudowy i zainwestowania położonych na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, ale poza „obszarem bezpośredniego zagrożenia powodzią” dopuszcza się wznoszenie nowych budynków pod warunkiem dostosowania rozwiązań konstrukcyjno-technicznych i materiałowych do rzędnej wody Q1%

2. Wyklucza się możliwość lokalizacji budynków na skarpach bezpośrednio opadających do potoków i rzek.

3. Na terenach zabudowy sąsiadujących z powierzchniowymi wodami płynącymi należy zachować:

1/ odległość obiektów kubaturowych:

- co najmniej 15m. od górnej krawędzi skarpy (dla wód stanowiących własność Skarbu Państwa),
- co najmniej 6m. od linii brzegu (dla wód pozostałych),

2/ odległość ogrodzeń:

- co najmniej 3m. od linii brzegu (dla wód stanowiących własność Skarbu Państwa).

§ 9

W celu ochrony przed skutkami osuwania się mas ziemnych ustala się:

1. W obrębie terenów zagrożonych osuwiskami utrzymuje się użytkowanie rolne lub leśne - z zakazem lokalizacji budynków.

2. W obrębie wszystkich terenów przeznaczonych dla zabudowy, a położonych w obszarach: o predyspozycjach osuwiskowych, o nachyleniu powyżej 15% oraz sąsiadujących ze skarpami, przy opracowaniu projektów budowlanych obowiązuje analiza stateczności zbocza ustalająca warunki posadowienia oraz sposoby zabezpieczenia obiektów przed ewentualnymi skutkami zjawisk osuwiskowych, a ponadto:
   1/ zakres robót ziemnych (niwelacje, wykopy) należy ograniczyć do niezbędnego minimum,
   2/ zakaz wykonywania wykopów o wysokości ściany powyżej 2m. mogących spowodować podcięcie stoku,
   3/ zakaz wycinania drzew na skarpach,
   4/ w projektach technicznych dróg, dla odcinków przebiegających terenami o znacznych spadkach, obowiązek zastosowania odpowiednich zabezpieczeń i odwodnień skarp które powstaną z podcięcia zboczy.

§ 10

W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

1. Dla wszystkich budynków zapewnić możliwość dojazdu o każdej porze roku poprzez drogi lub dojazdy niewydzielone o parametrach spełniających wymagania określone przepisami szczególnymi, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe.

2. Zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożaru, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 11

1. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, obszary o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania zalicza się do poszczególnych rodzajów terenów określonych w przepisach odrębnych jako przeznaczone:
   1/ pod zabudowę mieszkaniową - na terenach oznaczonych symbolami MN1-MN31, MNR1-MNR142, ML1-ML11 i MLN1-MLN13,

2/ pod szpitale i domy opieki społecznej - na terenach oznaczonych symbolami Up3 i Up7,
3/ pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży - na terenach oznaczonych symbolami Up2, UP4, Up5 i Up6,
4/ na cele rekreacyjno-wypoczynkowe - na terenach oznaczonych symbolami US1-US7 i USMP1-USMP2
5/ na cele mieszkaniowo-usługowe - na terenach oznaczonych symbolami MW1-MW4, MNu1-MNu12, MU1-MU10, UM1-UM12, Up1, Uc1-Uc13, Uk1-Uk2

2. Na obszarach sąsiadujących z terenami (obiektami) wymienionymi w ust.1 wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w przepisach odrębnych dla wymienionych rodzajów terenu. W przypadku obiektów istniejących, zlokalizowanych na terenach o przekroczonym dopuszczalnym poziomie hałasu, należy opracować program działań których celem jest dostosowanie poziomu hałasu do dopuszczalnego.

3. Plan nie przewiduje lokalizacji nowych obiektów z grupy jw. w obszarach potencjalnie zagrożonych przekroczeniem hałasu.

4. Na terenach wymienionych w ust. 1pkt. 1, 2 i 3 położonych w sąsiedztwie linii kolejowej i drogi kategorii krajowej obowiązek realizacji pasów wielopiętrowej zieleni izolacyjnej w granicach posesji.

§ 12

1. W celu ochrony osób i mienia przed szkodliwymi oddziaływaniami urządzeń infrastruktury technicznej ustala się „strefy ochrony technicznej” lub „strefy kontrolowane” wokół obiektów i sieci magistralnych. W strefach obowiązują ograniczenia, zakazy i nakazy, określone w przepisach odrębnych, w tym zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na pobyt ludzi w odległości:
   1/ od linii energetycznych 110 kV - 15m.,
   2/ od linii energetycznych: 15kV - 8m.,
   3/ od stacji transformatorowych - 5m.,
   4/ od gazociągów: wysokiego ciśnienia - 3m., średniego i niskiego ciśnienia - 0,5m.,
   5/ od stacji redukcyjno - pomiarowych - poza strefą zagrożenia wybuchem określoną odrębnymi przepisami.

2. Dla ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem tras komunikacyjnych ustala się:
   1/ wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych w strefie o szerokości 50m oznaczonej na rysunku planu jako rezerwa dla przyszłej realizacji obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej,
   2/ w strefie 100m. od krawędzi jezdni drogi krajowej obiekty mieszkalne winny być budowane zgodnie z wymogami ochrony akustycznej, na terenach Uc1 i Uc2 należy zachować odległość określoną w p. 1
   3/ w przypadku terenów sąsiadujących z pozostałymi drogami oraz terenami kolejowymi należy zachować odległości obiektów określone w § 30 i przepisach odrębnych.

3. W celu ochrony i wykluczenia możliwości wywierania szkodliwego wpływu na otoczenie, wokół czynnego cmentarza oznaczonego symbolem ZC1, tworzy się:
   1/ w odległości 50m od granic „strefę ochrony sanitarnej”, z zakazem lokalizacji obiektów mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, produkcji i przechowywania żywności, w obrębie strefy dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych związanych z funkcją cmentarza,
   2/ w strefie od 50 do 150m od granic wszystkie budynki korzystające z wody muszą być podłączone do sieci wodociągowej,
   3/ w odległości do 500m od granicy obowiązują przepisy odrębne dotyczące ujęć wody służących jako źródła zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do pica i dla celów gospodarczych,

4. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą wykorzystania i zagospodarowanie sąsiedztwa nieczynnego cmentarza wyznaniowego, oznaczonego symbolem ZC2. Wokół tego cmentarza tworzy się strefę wolną od zabudowy o szerokości 20m.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane lub ich scalania

§ 13

Ustala się zasady i warunki wiążące przy podziale gruntów na tereny i działki budowlane lub scalania działek:

1. Powierzchnia terenów lub działek dla projektowanych usług publicznych, usług komercyjnych, działalności gospodarczej i urządzeń infrastruktury technicznej powinna być dostosowana do założonego programu użytkowego (z uwzględnieniem powierzchni dla obiektów i urządzeń towarzyszących - w tym parkingów) z zachowaniem wymogów określających maksymalną powierzchnię trwałego zainwestowania oraz biologicznie czynną określone w Rozdz. III dla poszczególnych terenów.

2. Tereny i poszczególne działki muszą mieć zapewnione dojście i całoroczny dojazd od dróg i ulic publicznych (bezpośrednio lub przez drogi wewnętrzne ogólniedostępne albo dojazdy niewydzielone), z zachowaniem wymogów ochrony przeciwpożarowej określonych w przepisach szczególnych; szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m (z „mijankami" co 100m w przypadku dłuższych odcinków). Przy braku możliwości wydzielenia dojazdu dopuszcza się formę ustanowienia służebności drogowej.

3. Podstawowy kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych - 90^0 w przypadku podziałów dokonanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie dominującym - kąt należy odpowiednio dostosować.

4. Ustala się minimalne powierzchnie oraz szerokość frontu działek przy wtórnym podziale na działki budowlane oraz scalaniu działek - w tym w terenach:
   1/ oznaczonych symbolami MU, MN (w strefie śródmiejskiej):
   - dla zabudowy mieszkalnej wolnostojącej 600m^2, front 18m.,
   - dla zabudowy mieszkalnej bliźniaczej 450m^2, front 14m.,
   - dla zabudowy mieszkalnej szeregowej 300m^2, front 8m.,
   - dla zabudowy zagrodowej 1200m^2, front 18m.,

   2/ oznaczonych symbolami MNR, ML, MNL, MN (poza strefą śródmiejską):
   - dla zabudowy mieszkalnej wolnostojącej i zabudowy letniskowej 700m^2, front 18m.,
   - dla zabudowy mieszkalnej bliźniaczej 600m^2, front 15m.,
   - dla zabudowy usługowej i mieszkalno - usługowej 1000m^2, front 20m.,
   - dla zabudowy zagrodowej 1500m^2, front 20m.,

   3/ oznaczonych symbolami USMP:
   - dla zabudowy letniskowej 700m^2, front 18m.,
   - dla zabudowy mieszkalno-pensjonatowej i rezydencjonalnej 2000m^2, front 25m.,

   4/ oznaczonych symbolem Uc:
   - dla zabudowy usługowej (z mieszkaniem właściciela) 1200m^2, front 20m.,

5. Przy wydzielaniu działek z istniejąca zabudową należy uwzględnić przepisy szczególne dotyczące usytuowania budynków w stosunku do granic działki.

6. Dopuszcza się podziały w celu regulacji prawnych oraz związane z poprawą możliwości zagospodarowania istniejących działek, w tym zapewnienia dojazdów.

7. Podział terenu MN29, położonego w strefie otulinowej zespołu „Chrobacze" na działki budowlane, wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Zasady obsługi obszaru w zakresie komunikacji oraz przebudowy, rozbudowy i budowy dróg

§ 14

1. Obszar miasta obsługiwany będzie przez określony w planie system dróg publicznych i ulic uzupełniony przez ogólnie dostępne drogi i ulice wewnętrzne .

2. Po zrealizowaniu obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 28 obecna trasa drogi krajowej na odcinku miejskim zostanie przekwalifikowana na drogę gminną. Dla umożliwienia przyszłej realizacji obwodnicy w planie rezerwuje się odpowiedni pas terenu z zakazem zabudowy.

3. Droga krajowa klasy GP o charakterze tranzytowy, do czasu realizacji obwodnicy na odcinkach przebiegających w zabudowie śródmiejskiej zachowuje wielofunkcyjny charakter. Drogi powiatowe klas G i Z zachowują wielofunkcyjny charakter, realizując równocześnie połączenia zewnętrzne i obsługę przyległych terenów zabudowy.

4. Drogi i ulice klas L i D obsługują połączenia lokalne.
5. Parametry techniczne dróg publicznych i ulic winny być dostosowane do określonych w obowiązujących przepisach odrębnych - z uwzględnieniem, na odcinkach przebiegających w obszarach istniejącej zabudowy, uwarunkowań lokalnych.
   Podstawowe parametry poszczególnych dróg ustalono w § 30.
6. Plan określa przebieg dróg wewnętrznych obsługujących grupy działek. W obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę układ może być, stosownie do potrzeb, uzupełniony o odcinki „dojazdów niewydzielonych", jak w §3 ust. 1.
7. Zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne oznaczone na mapach ewidencyjnych gruntów, a nie wydzielone w planie liniami rozgraniczającymi oraz dopuszcza korzystanie z dojazdów ustanowionych w formie odpowiedniej służebności.
8. Plan nie reguluje obsługi komunikacyjnej terenów rolnych i leśnych w zakresie dróg wewnętrznych (nie zaliczanych do żadnej z kategorii dróg publicznych), zakładając utrzymanie istniejących dróg oznaczonych w mapach ewidencyjnych - z możliwością korekty ich przebiegu oraz zachowanie lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
9. W celu zabezpieczenia warunków właściwego korzystania przez klientów z urządzeń usługowych przewiduje się realizację, stosownie do potrzeb, miejsc parkingowych w granicach działek; dopuszcza się lokalizacje miejsc postojowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klas L i D na warunkach określonych w § 30 ust. 5.

Zasady obsługi terenów oraz remontu, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 15

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:
   1/ woda dla celów pitnych, gospodarczych i przemysłu dla skoncentrowanej zabudowy miejskiej dostarczana będzie z sukcesywnie rozbudowywanej i modernizowanej sieci wodociągu miejskiego, opartej na dwóch istniejących ujęciach, w tym:
   - ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Skawa ze stacją uzdatniania, pompownią i zbiornikami wyrównawczymi, obsługującego około 80% mieszkańców i podstawowe tereny przemysłowe,
   - ujęć zespołu źródeł zlokalizowanych na górze Przykiec ze zbiornikiem wyrównawczym,

   2/ jako ujęcie alternatywne w okresach zagrożeń służyć może studnia głębinowa k. Liceum Ogólnokształcącego,

   3/ utrzymuje się wszystkie istniejące lokalne i indywidualne wodociągi wraz z urządzeniami sieciowymi - dopuszczając ich modernizację i rozbudowę,

   4/ do czasu realizacji nowych odcinków sieci gminnej oraz dla nieobjętych siecią gminną terenów położonych peryferyjnie i istniejącej zabudowy rozproszonej dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych (ujęcia i wodociągi lokalne, studnie),

   5/ w projektach rozbudowy i modernizacji sieci należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, w tym obowiązek realizacji hydrantów.

2. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:
   1/ rozbudowa i modernizacja kanalizacji kontynuowana będzie w systemie rozdzielczym,
   2/ ścieki bytowo - gospodarcze i przemysłowe odprowadzane będą (z uwzględnieniem układu zlewniowego) systemami kanalizacji grawitacyjnej i ciśnieniowej do dwóch (alternatywnie trzech) oczyszczalni, w tym:
   - z centrum miasta, zabudowy wielorodzinnej oraz terenów osadniczych w północno - wschodniej części (wzdłuż ulicy gen. S. Maczka) do istniejącej oczyszczalni komunalnej przy osiedlu „Wrzosy",
   - z rejonu osiedli Malejowa Górna i Malejowa Dolna projektowanymi kolektorami grawitacyjnymi do przepompowni zlokalizowanej w rejonie osiedla Flakówka i kanałem tłocznym do istniejącej oczyszczalni komunalnej przewidzianej do rozbudowy,
   - z południowej części miasta, w tym z terenów przemysłowych do projektowanej oczyszczalni nad Skawą (która przyjmie również ścieki z terenu wsi Toporzysko w gminie Jordanów),

- z zachodniej części miasta (osiedla Strącze, Mąkacz częściowo Bystrzański Dział) poprzez projektowane przepompownie do oczyszczalni nad Skawą (alternatywnie - budowa lokalnej oczyszczalni nad potokiem Strącze),

3/ system kanalizacji komunalnej realizowany w okresie perspektywicznym nie obejmie peryferyjnie położonych terenów zabudowy oznaczonych w rysunku planu symbolami MNR1-MNR8, MNR24,MNR46-48, MNR50, MNR94-MNR97,MNR115-MNR117,MNR130, MNR131, MNR133-MNR136, MNR138-MNR140, MLN1-MNL13, ML10 i ML11 oraz istniejącej zabudowy rozproszonej. Dla tych terenów dopuszcza się realizację oczyszczalni lokalnych i indywidualnych lub gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach okresowo opróżnianych z wywozem do stacji zlewnych przy oczyszczalniach lub punktów zlewnych na sieci,

4/ do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych z wywozem do stacji lub punktów zlewnych,

5/ w przypadku obiektów wytwarzających ścieki o parametrach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, obowiązuje realizacja urządzeń redukujących te zanieczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,

6/ wody (ścieki) opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych w tym: z terenów przemysłowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni mogą być odprowadzane kanalizacją opadową do odbiornika wyłącznie po oczyszczeniu z frakcji stałych i zanieczyszczeń ropopochodnych (do wartości wskaźników zanieczyszczeń wymaganych odrębnymi przepisami),

7/ schemat systemu kanalizacyjnego przedstawia załącznik nr 2.

3. Energetyka elektryczna:

1/ utrzymuje się przebieg linii 110 kV i 15kV po istniejących trasach, stację transformatorową 110/15kV oznaczoną na rysunku planu symbolem E obsługującą miasto i tereny sąsiednie oraz pozostałe istniejące stacje transformatorowe,

2/ ustala się sukcesywną rozbudowę sieci energetycznej średnich i niskich napięć oraz budowę uzupełniających stacji transformatorowych w zakresie zapewniającym obsługę wszystkich terenów budowlanych oraz istniejących obiektów w zabudowie rozproszonej bez względu na położenie, na warunkach ustalonych przez zarządzającego siecią,

4. Zaopatrzenie w gaz:
Plan zakłada zaopatrzenie miasta w gaz sieciowy. W związku z nieustalonym kierunkiem i przebiegiem gazociągów doprowadzających rezerwuje się teren dla stacji redukcyjnych I stopnia w dwóch wariantach, oznaczonych na rysunku planu symbolami G1 i G2.

5. Zaopatrzenie w ciepło:

1/ dla obsługi terenów śródmieścia, a w szczególności zabudowy wielorodzinnej i obiektów usługowych wyznacza się w planie teren oznaczony symbolem C dla budowy kotłowni i przewiduje realizację sieci ciepłowniczej.

2/ dla pozostałych terenów rozwiązania indywidualne, z zastosowaniem urządzeń zapewniających, zgodnie z przepisami szczególnymi, zachowanie dopuszczalnych ilości substancji zanieczyszczających wprowadzanych do powietrza.

Zaleca się stosowanie urządzeń grzewczych z wykorzystaniem energii elektrycznej, oleju opałowego lub gazu.

6. Gospodarka odpadami:
Prowadzona zgodnie z planem gospodarki odpadami dla miasta Jordanów zatwierdzonym odrębną uchwałą.

7. Na rysunku planu wyznaczono tereny dla lokalizacji głównych urządzeń infrastruktury technicznej wymagających wydzielenia terenu.

8. W obrębie poszczególnych terenów określonych w Rozdziale III dopuszcza się stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, rozbudowę, przebudowę i lokalizację nieoznaczonych w rysunku planu elementów sieci oraz lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidującą z podstawowym przeznaczeniem terenu i innymi ustaleniami planu, na powierzchniach nie wymagających uzyskania odpowiednich „zgód” na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. W obrębie linii rozgraniczających dróg wymagana jest zgoda zarządcy drogi.

9. Teren po nieczynnym wysypisku komunalnym - do rekultywacji.

Rozdział III
PRZEPISY DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
(przeznaczenie terenów - warunki zabudowy)

§ 16

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MW1 - MW4** z podstawowym przeznaczeniem dla **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** (zabudowa istniejąca).
2. Dopuszcza się utrzymanie, adaptację, budowę i zmianę sposobu użytkowania dla:
   1/ lokali usługowych związanych z podstawową funkcją terenu,
   2/ urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym oraz liniowych elementów infrastruktury.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy o funkcjach nie wyszczególnionych w ust. 1 i 2 oraz utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania nie kolidującego z podstawowym przeznaczeniem terenów i nie powodującego naruszenia interesów osób trzecich.
4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
   1/ obowiązują stosowne warunki określone w rozdz. II, a ponadto:
   2/ w przypadku budynków z płaskimi stropodachami dopuszcza się zmianę (przebudowę - rozbudowę) w formie wykorzystania dachów dwu lub wielospadowych, z możliwością użytkowego wykorzystania poddasza,
   3/ zwiększenie intensywności zabudowy i nadbudowa, za wyjątkiem jak pkt. 2, niedopuszczalne.

§ 17

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1 - MN31** z podstawowym przeznaczeniem dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.
2. Dopuszcza się utrzymanie, adaptację, budowę i zmianę sposobu użytkowania dla:
   1/ lokali i budynków usługowych - spełniających warunki określone w §5 ust.2
   2/ towarzyszących obiektów gospodarczych i garaży,
   3/ dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych zapewniających dostęp do drogi publicznej,
   4/ liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz innych obiektów infrastruktury o znaczeniu lokalnym,
   5/ zabudowy zagrodowej na terenach MN20-MN24.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy o funkcjach nie wyszczególnionych w ust. 1 i 2 oraz utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania nie kolidującego z podstawowym przeznaczeniem terenów i nie powodującego naruszenia interesów osób trzecich.
4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
   1/ obowiązują stosowne warunki określone w rozdz. II, w tym w szczególności: §4, §5, §9 ust. 2 i §12 ust. 1, a ponadto:
   2/ powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:
   - na terenach MN1 - MN21 - 25% powierzchni działki,
   - na terenach MN22 - MN31 - 20% powierzchni działki,
   3/ powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni działki
   4/ powierzchnia zabudowy budynków usługowych - do 300m^2.
   5/ teren MN29 położony w strefie otulinowej zespołu „Chrobacze” - podział na działki wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
   6/ fragment terenu MN13 położony w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczony dodatkowo literami zz - obowiązują ustalenia §8 ust. 1 pkt. 2

§ 18

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MNu1 - MNu-13** z podstawowym przeznaczeniem dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności gospodarczej**.

2. Dopuszcza się utrzymanie, adaptację, budowę i zmianę sposobu użytkowania dla:
   1/ budynków i lokali dla nieuciążliwych form działalności gospodarczej spełniających warunki określone w §5 ust.2
   2/ towarzyszących obiektów gospodarczych i garaży,
   3/ dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych zapewniających dostęp do drogi publicznej,
   4/ liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz innych obiektów infrastruktury o znaczeniu lokalnym.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy o funkcjach nie wyszczególnionych w ust. 1 i 2 oraz utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania nie kolidującego z podstawowym przeznaczeniem terenów i nie powodującego naruszenia interesów osób trzecich.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
   1/ obowiązują stosowne warunki określone w rozdz. II, w tym w szczególności; §4, §5 i §12 ust. 1, a ponadto:
   2/ powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,
   3/ powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 40% powierzchni działki,
   4/ powierzchnia zabudowy budynków dla działalności gospodarczej - do 300m^2,
   5/ na fragmentach terenów MNu9 i MNu11 położonych w strefach ochrony stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia §7 ust. 6.

§ 19

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MNR1 - MNR142** z podstawowym przeznaczeniem dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej**.

2. Dopuszcza się utrzymanie, adaptację, budowę i zmianę sposobu użytkowania dla:
   1/ budynków i lokali dla form działalności gospodarczej spełniających warunki określone w § 5 ust. 2 (z wyłączeniem terenów MNR46-MNR50),
   2/ towarzyszących obiektów gospodarczych i garaży,
   3/ dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych zapewniających dostęp do drogi publicznej,
   4/ liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz innych obiektów infrastruktury o znaczeniu lokalnym.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy o funkcjach nie wyszczególnionych w ust. 1 i 2 oraz utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania nie kolidującego z podstawowym przeznaczeniem terenów i nie powodującego naruszenia interesów osób trzecich.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
   1/ obowiązują stosowne warunki określone w rozdz. II, w tym w szczególności: §4, §5, §8 ust. 2 i 3, §12 ust. 1 i ust. 2 p. 2-3, a ponadto:
   2/ powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,
   3/ powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 40% powierzchni działki,
   4/ powierzchnia zabudowy budynków usługowych - do 300m^2,
   5/ fragmenty terenów położone w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oznaczono dodatkowo literami **zz**:
   - części jednostek MNR51, MNR59, MNR69, MNR101, MNR104, MNR115, MNR118, MNR119, MNR132, MNR134 i MNR135 w obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia §8 ust. 1 p.2
   - fragmenty jednostek MNR102, MNR134 i MNR135 w strefach zalewu wodami powodziowymi - wznoszenie nowych budynków dopuszcza się na warunkach określonych w §8 ust. 1 p. 3,

   6/ fragmenty terenów MNR38, MNR39, MNR40, MNR41, MNR42, MNR43, MNR44, MNR104 i MNR106 położone w obszarach o predyspozycjach osuwiskowych - obowiązują ustalenia §9 ust. 2.

§ 20

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ML1 - ML11** z podstawowym przeznaczeniem dla **zabudowy mieszkalno - letniskowej** (budynki rekreacji indywidualnej).

2. Dopuszcza się utrzymanie, adaptację, budowę i zmianę sposobu użytkowania dla:
   1/ budynków mieszkalnych jednorodzinnych (na terenach ML5-ML8),
   2/ dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych zapewniających dostęp do drogi publicznej,
   3/ liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz innych obiektów infrastruktury o znaczeniu lokalnym.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy o funkcjach nie wyszczególnionych w ust. 1 i 2 oraz utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania nie kolidującego z podstawowym przeznaczeniem terenów i nie powodującego naruszenia interesów osób trzecich.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
   1/ obowiązują stosowne warunki określone w rozdz. II, w tym w szczególności: §4, §5, §19 ust. 2 i §12 ust. 1, a ponadto:
   2/ powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
   3/ powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 50% powierzchni działki,
   4/ na fragmencie terenu ML6 położonym w strefie ochrony stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia §7 ust. 6.
   5/ fragmenty terenów ML6 i ML9 położone w obszarach o predyspozycjach osuwiskowych - obowiązują ustalenia §9 ust. 2

§ 21

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MLN1 - MLN13** z podstawowym przeznaczeniem dla **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej** (budynki rekreacji indywidualnej).

2. Dopuszcza się utrzymanie, adaptację, budowę i zmianę sposobu użytkowania dla:
   1/ zabudowy zagrodowej,
   2/ budynków mieszkalno - pensjonatowych o powierzchni zabudowy do 200 m^2,
   3/ lokali użytkowych dla usług związanych z obsługą terenu (handel, mała gastronomia),
   4/ garaży oraz budynków gospodarczych związanych z podstawową funkcją,
   5/ dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych zapewniających dostęp do drogi publicznej,
   6/ liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz innych obiektów infrastruktury o znaczeniu lokalnym.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy o funkcjach nie wyszczególnionych w ust. 1 i 2 oraz utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania nie kolidującego z podstawowym przeznaczeniem terenów i nie powodującego naruszenia interesów osób trzecich.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
   1/ obowiązują stosowne warunki określone w rozdz. II, w tym w szczególności: §4, §5 i §12 ust. 1, a ponadto:
   2/ powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
   3/ powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 50% powierzchni działki
   4/ powierzchnia zabudowy obiektów usługowych - do 100m^2,
   5/ fragmenty terenów położone w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oznaczono dodatkowo literami **zz**:
      - część jednostki MNL12 w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia §8 ust. 1 p. 2
      - fragment jednostki MNL13 w strefie zalewu wodami powodziowymi - wznoszenie nowych budynków dopuszcza się na warunkach określonych w §8 ust. 1 p. 3

§ 22

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **USMP1 - USMP2** z podstawowym przeznaczeniem dla **zabudowy letniskowej, mieszkalno-pensjonatowej i urządzeń rekreacyjno - sportowych.**

2. Dopuszcza się budowę lub zmianę sposobu użytkowania dla:
   1/ budynków mieszkalnych o charakterze rezydencji na działkach o powierzchni co najmniej 0,2ha,

2/ lokali użytkowych dla usług związanych z obsługą terenu (handel, mała gastronomia),
3/ garaży oraz budynków gospodarczych związanych z podstawową funkcją,
4/ dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych zapewniających dostęp do drogi publicznej,
5/ liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz innych obiektów infrastruktury o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1/ obowiązują stosowne warunki określone w rozdz. II, w tym w szczególność: §4, §5 i §12 ust. 1, a ponadto:
2/ powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki,
3/ powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 60% powierzchni działki.

§ 23

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MU1 - MU10** z podstawowym przeznaczeniem dla **zabudowy mieszkaniowej i usługowej w obszarze śródmiejskim**.

2. Dopuszcza się utrzymanie, adaptację, budowę i zmianę sposobu użytkowania dla:
1/ budynków i lokali dla innych nieuciążliwych form działalności gospodarczej (z wyłączeniem pierzei Rynku oraz pierzei ulic 3 Maja, Mickiewicza, Kolejowej, Piłsudskiego na długości 200m. od Rynku) - pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
2/ garaży wolnostojących i budynków gospodarczych związanych z podstawową funkcją (z wyłączeniem pierzei jw.),
3/ parkingów oraz dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych zapewniających dostęp do drogi publicznej,
4/ liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz innych obiektów infrastruktury o znaczeniu lokalnym.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy o funkcjach nie wyszczególnionych w ust. 1 i 2 oraz utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania nie kolidującego z podstawowym przeznaczeniem terenów i nie powodującego naruszenia interesów osób trzecich.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1/ obowiązują stosowne warunki określone w rozdz. II, w tym w szczególności: §4, §5, §7 ust. 1 i 4 oraz §9 ust. 2, a ponadto:
2/ zabudowa pierzei Rynku oraz ukształtowanych odcinków ulic wychodzących:
- głównie szeregowa, w formie utrzymania i uzupełnienia zabudowy istniejącej,
- odstępstwa - w tym np. przerwy w pierzei dla zapewnienia dojazdu na zaplecze za zgodą wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- wysokość budynków w pierzejach dostosowana do przeważającej w istniejących grupach (2 - 3 kondygnacje nadziemne) z możliwością podpiwniczenia i użytkowego wykorzystania poddasza,
- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu połaci 35-45^0,
3/ dla zabudowy poza pierzejami, w tym wzdłuż projektowanych dróg KDD i KW na zapleczu terenów MU1, MU3, MU5, MU6, MU7 i MU10, obowiązuje forma zabudowy jak §4 ust. 10, wysokość do okapu w osi niżej położonej ściany szczytowej - do 9m.; na długich działkach dopuszcza się sytuowanie w formie „oficyn" budynków bliźniaczych, a w uzasadnionych przypadkach wolnostojących - w tym przy granicach działki,
4/ istniejąca zabudowa usługowa w południowo - zachodniej części terenu MU1 ma charakter tymczasowy; przewidziana przebudowa z zachowaniem zasad jak dla pierzei rynkowych,
5/ na fragmentach wszystkich terenów położonych w „strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego śródmieścia" obowiązuje uzgadnianie formy architektonicznej projektów przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 24

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **UM1 - UM12** z podstawowym przeznaczeniem dla **zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów**.

2. Dopuszcza się utrzymanie, adaptację, budowę i zmianę sposobu użytkowania dla:
   1/ budynków i lokali mieszkalnych dla osób prowadzących działalność gospodarczą w obrębie terenu,
   2/ towarzyszących obiektów gospodarczych i garaży,
   3/ w obrębie poszczególnych terenów należy przewidzieć parkingi o stosownej liczbie miejsc,
   4/ dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych zapewniających dostęp do drogi publicznej,
   5/ liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz innych obiektów infrastruktury o znaczeniu lokalnym,
   6/ na działce nr 1771/1 (teren UM5) dopuszcza się budowę samodzielnego budynku mieszkalnego.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy o funkcjach nie wyszczególnionych w ust. 1 i 2 oraz utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania nie kolidującego z podstawowym przeznaczeniem terenów i nie powodującego naruszenia interesów osób trzecich.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
   1/ obowiązują stosowne warunki określone w rozdz. II, w tym w szczególności: §4 ust. 4, 6, 8, 14 i 16, §8 ust. 2 i 3 oraz §12 ust. 1, a ponadto:
   2/ działalność gospodarcza na działkach sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz istniejącymi budynkami mieszkalnymi nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych wymaganych dla zabudowy mieszkalnej.
   3/ powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
   4/ powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 15% powierzchni działki.

§ 25

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **Up1 - Up7** z podstawowym przeznaczeniem dla **zabudowy usługowej o charakterze publicznym**, w tym:
   1/ Up1 - administracja (Urząd Miejski - obiekt istniejący)
   2/ Up3 - kościół parafialny, plebania, opieka społeczna,
   3/ Up7 - ochrona zdrowia,
   4/ Up2,Up4, Up5 i Up6 - usługi oświaty z urządzeniami sportowo - rekreacyjnymi.

2. Dopuszcza się:
   1/ utrzymanie, realizację i zmianę sposobu użytkowania obiektów i lokali o przeznaczeniu uzupełniającym i innych nie kolidujących z funkcją podstawową,
   2/ realizację liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz innych obiektów infrastruktury o znaczeniu lokalnym.

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
   1/ obowiązują stosowne warunki określone w rozdz. II, w tym w szczególności: §4 ust. 7, 9, 14-16, §5 i §12 ust. 1, a ponadto:
   2/ powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki,
   3/ powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 30% powierzchni działki (nie dotyczy obiektów istniejących),
   4/ w obrębie terenów Up1, Up3, Up5 obiekty wpisane do rejestru zabytków, obowiązują zasady określone w § 7.

§ 26

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **Uc1 - Uc13** z podstawowym przeznaczeniem dla **zabudowy usługowej o charakterze komercyjnym**.

2. Dopuszcza się utrzymanie, adaptację, budowę i zmianę sposobu użytkowania dla:
   1/ obiektów i lokali dla innych form działalności gospodarczej nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenów i sąsiadującą zabudową mieszkalną,
   2/ lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych (wyłącznie dla właścicieli prowadzących podstawową działalność) na działkach umożliwiających zachowanie warunków wymaganych dla zabudowy mieszkalnej,

3/ dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych zapewniających dostęp do drogi publicznej,
4/ liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz innych obiektów infrastruktury o znaczeniu lokalnym,

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy o funkcjach nie wyszczególnionych w ust. 1 i 2 oraz utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania nie kolidującego z podstawowym przeznaczeniem terenów i nie powodującego naruszenia interesów osób trzecich.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
1/ obowiązują stosowne warunki określone w rozdz. II, w tym w szczególności: §4, §5 i §12 ust. 1, a ponadto:
2/ w obrębie poszczególnych terenów należy przewidzieć parkingi o stosownej liczbie miejsc,
3/ powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
4/ powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 30% powierzchni działki (nie dotyczy obiektów istniejących),
5/ dojazd do obiektów na terenach Uc1 i Uc2 wyłącznie z drogi gminnej; zjazdy od strony północnej niedopuszczalne,
6/ teren Uc4 w strefie cmentarza czynnego - obowiązują warunki określone odpowiednimi przepisami odrębnymi,
7/ fragmenty terenów położone w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oznaczono dodatkowo literami **zz**:
- część jednostki Uc7 w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia §8 ust. 1 p.2
- jednostka Uc8 w strefie zalewu wodami powodziowymi - wznoszenie nowych budynków dopuszcza się na warunkach określonych w §8 ust. 1 p.3

§ 27

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **Uk1 i Uk2** z podstawowym przeznaczeniem dla **zabudowy usługowej o specjalnych warunkach ochrony konserwatorskiej**, w tym:
1/ Uk1 - zespół dworsko-parkowy „Chrobocze”, wpisany do rejestru zabytków pod Nr. A-329 z uzupełnieniem pod Nr. A-526,
2/ Uk2 - dawny zajazd „Poczekaj”, wpisany do rejestru zabytków pod Nr. A-789

2. Dla zespołu „Chrobacze” dopuszcza się funkcję mieszkalną.

3. Ustala się stosowne warunki zabudowy i zagospodarowania określone w §4 i §7,a ponadto:
- na terenie Uk2 obowiązują ustalenia §12 ust. 3.

§ 28

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **US1 - US7** z podstawowym przeznaczeniem dla **urządzeń sportu i rekreacji**, w tym:
1/ US 1 - boisko sportowe z urządzeniami towarzyszącymi (obiekt istniejący z możliwością modernizacji i rozbudowy),
2/ US 2,3 - zespół obiektów sportowo - rekreacyjnych i turystycznych (istniejący z możliwością modernizacji i rozbudowy),
3/ US 4, US5 - tereny rekreacji nadwodnej,
4/ US 6 - teren biwakowy,
5/ US 7 - wyciąg narciarski.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
1/ obowiązują stosowne warunki określone w rozdziale II, w tym w szczególności: §5 i §12 ust. 1, a ponadto:
2/ powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
3/ powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 60% powierzchni działki
4/ wszystkie obiekty winny być wyposażone w urządzenia sanitarne,
5/ w obrębie poszczególnych terenów należy przewidzieć parkingi o stosownej liczbie miejsc,

6/ tereny US1, US2, US3, US4 i US5 położone w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczono dodatkowo literami **zz** - obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 p. 2; dopuszcza się realizację boisk, urządzeń rekreacyjno-sportowych i elementów małej architektury, w sposób nie pogarszający warunków spływu wód powodziowych.

§ 29

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **P1 - P13** z podstawowym przeznaczeniem dla **obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**.

2. Dopuszcza się utrzymanie, adaptację, budowę i zmianę sposobu użytkowania dla:
   1/ obiektów dla usług komercyjnych,
   2/ dróg wewnętrznych i dojazdów niewydzielonych zapewniających dostęp do drogi publicznej,
   3/ liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz innych obiektów infrastruktury o znaczeniu lokalnym,

3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcjach nie wyszczególnionych w ust. 1 i 2 oraz utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania nie kolidującego z podstawowym przeznaczeniem terenów i nie powodującego naruszenia interesów osób trzecich.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
   1/ obowiązują stosowne warunki określone w rozdz. II, w tym w szczególności: §4 ust. 7 i 14, §5, §7 ust. 4, §8 ust. 1 i 2, a ponadto:
   2/ powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
   3/ powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 10% powierzchni działki,
   4/ w obrębie poszczególnych działek należy przewidzieć parkingi o stosownej liczbie miejsc,
   5/ w przypadku terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej sąsiadujących z terenami zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej oraz usług publicznych, działalność gospodarcza nie może powodować uciążliwości dla środowiska w stopniu przekraczającym, poza granicami terenu, dopuszczalnego dla poszczególnych rodzajów zabudowy poziomów hałasu, zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby,
   6/ fragmenty terenów położone w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oznaczono dodatkowo literami **zz**:
   - jednostka P11 oraz części jednostek P5, P6, P9, P10, P12 w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia §8 ust. 1 p.2
   - fragmenty jednostki P6 w strefie zalewu wodami powodziowymi - wznoszenie nowych obiektów kubaturowych i realizację urządzeń technicznych dopuszcza się na warunkach określonych w §8 ust. 1 p.3

§ 30

1. Wyznacza się tereny **dróg publicznych i ulic**, stanowiących przestrzeń publiczną, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

KDGP	-	droga (ulica) klasy GP
KDG	-	drogi (ulice) klasy G
KDZ	-	drogi (ulice) klasy Z
KDL	-	drogi (ulice) klasy L
KDD	-	drogi (ulice) klasy D

2. Wyznacza się przebieg **dróg i ulic wewnętrznych** (ogólniedostępne, nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych) oznaczonych na rysunku planu symbolem **KW**.

3. Ustala się podstawowe parametry dla dróg i ulic:
   1/ droga klasy **GP** - odcinek drogi krajowej Nr 28 tj. ulice 3 Maja, Rynek, J. Piłsudskiego i Zakopiańska):
   - podstawowa szerokość w liniach rozgraniczających: poza strefą śródmiejską 30 - 35m., w obrębie terenów zabudowy śródmiejskiej dostosowana do istniejącej zabudowy (szerokość zróżnicowana - jak na rysunku planu),
   - nieprzekraczalna linia zabudowy: poza obszarem śródmiejskim 25 m od krawędzi jezdni, na odcinkach w zabudowie dostosowana do zabudowy istniejącej jak na rysunku planu,

- włączenia dróg podporządkowanych ograniczone do ustalonych w planie,
- na terenach bezpośrednio sąsiadujących z drogą lokalizacja obiektów przeznaczonych na działalność gospodarczą wymaga uzyskania opinii zarządu drogi,
- wyklucza się budowę nowych zjazdów do działek powstałych z wtórnego podziału - za wyjątkiem przypadków szczególnie uzasadnionych - po uzyskaniu zgody zarządu drogi,
- ustalenia dla programu modernizacji: w planie rezerwuje się pas terenu o szerokości 50m. z zakazem zabudowy umożliwiający realizację obwodnicy omijającej centrum miasta (odcinek o długości ok. 2,4 km oznaczony na rysunku planu linią przerywaną i symbolem R/KGP,
- po zrealizowaniu obwodnicy miasta odcinek drogi krajowej obejmujący część ulicy 3 Maja, Rynek i J. Piłsudskiego stanowić będzie drogę gminną, z możliwością włączenie projektowanych dróg klasy L i D.

2/ drogi (ulice) klasy **G** powiatowe: **KDG1** Nr 1685, **KDG2** Nr 1669:
- podstawowa szerokość w liniach rozgraniczających: 20m, w obrębie zabudowy miejskiej dostosowana do istniejącej zabudowy - jak na rysunku planu,
- nieprzekraczalna linia zabudowy: na odcinkach w zabudowie śródmiejskiej dostosowana do linii zabudowy istniejącej - jak na rysunku planu, poza terenami zabudowy - 20m od krawędzi jezdni

3/ drogi (ulice) klasy **Z:** powiatowe - **KDZ1** Nr 1683 **KDZ2** Nr 1684 i gminna **KDZ3** ul. Malejowska:
- podstawowa szerokość w liniach rozgraniczających 20m.;w obrębie zabudowy miejskiej dostosowana do istniejącej zabudowy - jak na rysunku planu,
- nieprzekraczalna linia zabudowy: poza obszarem śródmiejskim 11m. od krawędzi jezdni, na odcinkach w zabudowie istniejącej dostosowana do linii zabudowy istniejącej - jak na rysunku planu,

4/ drogi (ulice) klasy **L** (gminne):
- szerokość w liniach rozgraniczających - 15m., w obrębie terenów zabudowy - 12m.,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 9m. od krawędzi jezdni, poza terenami zabudowy - 15m.,

5/ drogi (ulice) klasy **D** (gminne):
- szerokość w liniach rozgraniczających - 10m.,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 8m. od krawędzi jezdni, poza terenami zabudowy - 15m.,

6/ drogi wewnętrzne **KW**:
- szerokość w liniach rozgraniczających - co najmniej 5m.,
- szerokość jezdni - co najmniej 3m., z mijankami co 100m.,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 5m. od krawędzi jezdni.

4. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych jako KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i uzyskania zgody zarządcy terenu):
   1/ ciągi piesze i rowerowe,
   2/ urządzenia liniowe infrastruktury technicznej (dotyczy odcinków przebiegających w obszarach zabudowanych oraz przypadków określonych w przepisach szczególnych),
   3/ zatoki autobusowe i urządzenia dla ochrony pieszych przed warunkami atmosferycznymi,
   4/ zieleń o charakterze izolacyjnym,
   5/ obiekty i urządzenia służące ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej,
   6/ elementy małej architektury.

5. Dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających ulic klas G, Z, L i D, możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych lub parkingów przykrawężnikowych, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

6. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków położonych w mniejszej odległości od jezdni, za zgodą zarządcy drogi.

7. Zamierzenia związane ze zmianą zagospodarowania terenów przyległych do pasa drogowego, a w szczególności z budową obiektów lub zmianą sposobu użytkowania, wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi.

8. Plan nie reguluje przebiegu dróg wewnętrznych obsługujących tereny rolne i leśne.

9. Ustalenia dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy nie obowiązują w obrębie zabudowy śródmiejskiej z wykształconą formą pierzei, gdzie linie rozgraniczające drogi stanowią równocześnie linię zabudowy.
10. Odcinek drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDZ1 i fragmenty dróg gminnych położone w obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią - obowiązują ustalenia §8 ust. 1 p.2

§ 31

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **Ks1 - Ks4** z przeznaczeniem dla **obsługi komunikacji samochodowej** (parkingi przejazdowe oraz istniejący przystanek autobusowy).
2. Tereny położone w strefie ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia §7 ust. 2.

§ 32

Wyznacza się tereny oznaczone w rysunku planu symbolami **Kp1** i **Kp2** z przeznaczeniem dla **zespołów garaży** - obiekty istniejące z możliwością przebudowy.

§ 33

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **W1 - W8** z podstawowym przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej - **tereny urządzeń wodociągowych** (ujęcia wody i zbiorniki wyrównawcze wodociągów miejskich -obiekty istniejące z możliwością przebudowy i rozbudowy).
2. Teren W1 położony w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczony dodatkowo literami **zz** - obowiązują ustalenia §8 ust. 1 p.2.

§ 34

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K1 - K5** z podstawowym przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej - **tereny urządzeń kanalizacji** (oczyszczalnie ścieków wraz z towarzyszącymi obiektami zaplecza technicznego i administracyjnego), K5 - alternatywnie przepompownia.
2. W obrębie terenu dopuszcza się lokalizacje innych urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Obowiązują stosowne warunki określone w rozdz. II.
4. Tereny K3 i K4 (tereny projektowanej miejsko-gminnej oczyszczalni ścieków) położone w strefie zalewu wodami powodziowymi oznaczono dodatkowo literami **zz** - wznoszenie obiektów kubaturowych i realizację urządzeń technicznych dopuszcza się na warunkach określonych w §8 ust. 1 p.3, dopuszcza się zmiany w ukształtowaniu terenu mające na celu zabezpieczenie urządzeń przed skutkami powodzi.
5. K5 - alternatywnie przepompownia.

§ 35

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **G1 i G2** z podstawowym przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej - **tereny urządzeń gazownictwa** (gazowa stacja redukcyjno-pomiarowa 1^{O} - lokalizacje alternatywne).
2. Obowiązują stosowne warunki określone w rozdz. II.

§ 36

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **E** z podstawowym przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej - **teren urządzeń energetyki** (stacja transformatorowa GPZ 110/15 kV - obiekt istniejący z możliwością modernizacji i rozbudowy).

§ 37

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **C** z podstawowym przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej - **teren urządzeń ciepłownictwa** (kotłownia miejska).
2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1/ obowiązują stosowne warunki określone w rozdz. II, a ponadto:

2/ obowiązuje stosowanie paliw i urządzeń zapewniających zachowanie wymogów dotyczących dopuszczalnych ilości substancji zanieczyszczających wprowadzanych do powietrza ustalonych przepisami odrębnymi.

§ 38

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **T** z przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej - **teren urządzeń telekomunikacji** (stacji bazowa telefonii komórkowej **-** obiekt istniejący).

§ 39

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZC1 i ZC2** z podstawowym przeznaczeniem dla **cmentarzy**, w tym:

1/ ZC1 - cmentarz czynny, obowiązują ustalenia jak §12 ust. 3,
2/ ZC2 - cmentarz wyznaniowy - nieczynny, obowiązują ustalenia jak §12 ust. 4.

§ 40

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP1 - ZP8** z podstawowym przeznaczeniem dla **zieleni urządzonej** (parki i zieleńce o charakterze publicznym).
2. Dopuszcza się możliwość utrzymania i lokalizacji:
   1/ obiektów budowlanych związanych z podstawową funkcją, w tym mała gastronomia, urządzenia sanitarne, rekreacyjne itp.,
   2/ elementów małej architektury,
   3/ liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz innych obiektów infrastruktury o znaczeniu lokalnym,
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1/ łączna powierzchnia obiektów i urządzeń wymienionych w ust. 2 - do 10 % powierzchni terenu,
   2/ tereny położone w obrębie stref ochrony konserwatorskiej:
   - ZP1-ZP4 i ZP7 w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia §7 ust. 2,
   - ZP5 i ZP6 w strefie otulinowej ochrony widokowej - obowiązują ustalenia §7 ust. 5

§ 41

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD** z podstawowym przeznaczeniem dla **ogródków działkowych**.
2. Dopuszcza się możliwość utrzymania i lokalizacji liniowych elementów infrastruktury technicznej oraz innych obiektów infrastruktury o znaczeniu lokalnym
3. Obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych.

§ 42

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **ZE** z podstawowym przeznaczeniem dla **zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym.** Tereny obejmują ponadto wody powierzchniowe oraz drogi wewnętrzne nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu. Utrzymuje się istniejące zainwestowanie.
2. Jako użytkowanie dopuszczalne ustala się możliwość utrzymania i realizacji:
   1/ dróg wewnętrznych niewydzielonych, przejść pieszych (w tym szlaków turystycznych), ścieżek rowerowych,
   2/ elementów małej architektury,
   3/ urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym.
3. Na fragmentach terenów położonych w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują ustalenia określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

§ 43

1. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL - tereny lasów i zalesień**. Tereny obejmują ponadto wody powierzchniowe nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz drogi wewnętrzne.

2. Jako użytkowanie dopuszczalne ustala się możliwość utrzymania i realizacji:
   1/ dróg wewnętrznych niewydzielonych, przejść pieszych (w tym szlaków turystycznych), ścieżek rowerowych,
   2/ schronów turystycznych,
   3/ elementów małej architektury,
   4/ urządzeń liniowych infrastruktury technicznej nie wymagających wyłączenia gruntów z użytkowania leśnego.

3. Wprowadza się zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych.

4. Na fragmentach terenów położonych w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują ustalenia określone w przepisach szczególnych dotyczących ochrony przed powodzią, nie przewiduje się nowych zalesień.

5. W lasach stanowiących otulinę biologiczna potoków, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych jak dla lasów ochronnych.

6. Ustala się możliwość uznania lasów za ochronne, bez konieczności wprowadzenia zmian w planie.

§ 44

1. Wyznacza się oznaczone na rysunku planu symbolem **R - tereny użytków rolnych** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, sadownicze, ogrodnicze, łąki i pastwiska. Tereny obejmują ponadto wody powierzchniowe oraz drogi wewnętrzne nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu. Utrzymuje się istniejące zainwestowanie.

2. Dopuszcza się:
   1/ możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących budynków,
   2/ wymianę substancji mieszkaniowej i gospodarczej,
   3/ realizację drugiego budynku mieszkalnego dla rolników oraz uzupełniających budynków gospodarczych w obrębie zagrody,
   4/ budowę obiektów zabudowy zagrodowej dla rolników będących właścicielami gospodarstw rolnych o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa w gminie, na działkach z zapewnionym dojazdem z drogi publicznej, położonych w odległości do 50m. od istniejącej zabudowy - z wyłączeniem obszarów, objętych szczególnymi ograniczeniami lub chronionych przepisami odrębnymi, wymienionych w §7 ust. 4, §8, §9 ust. 1 i §12 oraz w ust.3 niniejszego paragrafu,
   5/ realizację urządzeń infrastruktury technicznej nie wymagających uzyskania zgody na wyłączenie terenów z użytkowania rolniczego,
   6/ realizację niewydzielonych dróg wewnętrznych i dojazdowych, ciągów spacerowych, szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych i konnych,
   7/ adaptację istniejącej zabudowy na cele turystyczne i rekreacji indywidualnej,

3. W obrębie terenów wyodrębnia się obszary o warunkach szczególnych wydzielone na rysunku planu:
   1/ stok narciarski z wyciągiem US7 - zakaz wszelkich działań utrudniających narciarskie wykorzystanie,
   2/ R/KGP - rezerwa terenu dla obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej, zakaz zabudowy.

4. Dla zamierzeń określonych w ust. 2 punkty 1-4 i 7-8 obowiązują warunki dotyczące usytuowania obiektów, gabarytów i formy architektonicznej określone w §4 pkt. 6-8 i 10-12.

5. Obowiązuje zachowanie enklaw leśnych nie wydzielonych na rysunku planu oraz zadrzewień śródpolnych.

6. Teren nieczynnego komunalnego wysypiska odpadów - do rekultywacji.

7. Na fragmentach terenów położonych w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi obowiązują ustalenia określone w przepisach szczególnych dotyczących ochrony przed powodzią.

§ 45

1. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych** oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, obejmujące rzeki, potoki wraz z najbliższym otoczeniem.
2. Wprowadza się obowiązek zachowania naturalnego charakteru brzegów i przebiegu koryta (meandry), za wyjątkiem odcinków na których regulacja lub budowa wałów jest konieczna dla ochrony sąsiadujących zabudowanych terenów.

Rozdział IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 46

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę obowiązującą w przypadku zbycia nieruchomości na terenach, w których niniejszym planem dokonano zmiany przeznaczenia:

- dla terenów zabudowy mieszkalnej, techniczno-produkcyjnej, usług komercyjnych - 0 % od wzrostu wartości
- dla terenów pozostałych - 0 % od wzrostu wartości

§ 47

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Jordanowie, w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego:
- Nr XXXI/239/97 z dnia 29 sierpnia 1997 roku,
- Nr XXXI/219/2002 z dnia 18 lutego 2002 roku.

§ 48

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jordanów.

§ 49

Uchwała podlega ogłoszeniu i publikacji na stronie internetowej i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego.