UCHWAŁA NR XXXV/237/13
RADY GMINY KOCHANOWICE

z dnia 17 lipca 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z roku 2012 poz. 647) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z roku 2013, poz. 594), w związku z uchwałą Rady Gminy Kochanowice Nr IV/20/11 z dnia 31 stycznia 2011 r. o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

po stwierdzeniu braku sprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice

Rada Gminy Kochanowice
uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice, zwany dalej planem

Rozdział 1.
- PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty niniejszą uchwałą obejmuje teren Gminy Kochanowice, w granicach administracyjnych, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Plan reguluje - w zakresie określonym w art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zasady zagospodarowania przestrzennego, nieuregulowane jednoznacznie w ogólnie obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 2.

1. Integralną częścią planu jest załącznik nr 1 - rysunek planu - opracowany w skali 1:2000 na mapach zasadniczych, obowiązujący w zakresie określonym w ust. 3.

2. W zależności od potrzeb rysunek planu może być wydrukowany w innej skali niż określona w ust.1, pod warunkiem zamieszczenia odpowiedniej adnotacji na wydruku.

3. Ustaleniami planu są:

1) Granica obszaru objętego planem, pokrywająca się z granicą administracyjną gminy

2) Skala rysunku planu miejscowego

3) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

4) Linie zabudowy

5) Granice stref ochronnych i terenów chronionych ustalonych planem

6) Obiekty objęte ochroną na podstawie ustaleń planu

7) Oznaczenia cyfrowo-literowe określające podstawowe przeznaczenie terenu:

a) **ZL** - tereny lasów w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) **ZLp** - tereny rolne i nieużytki do zalesienia,

c) **R** - tereny rolne w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

d) **R,RM** - tereny istniejących odosobnionych zagród rolniczych,

e) **R...ZI** - tereny rolne do przekształcenia na tereny zieleni izolacyjnej,

f) **ZE** - tereny użytków zielonych o znaczeniu ekologicznym,

g) **ZD** - tereny ogrodów działkowych i przydomowych,

h) **ZE/ZL** - tereny zieleni ekologicznej w granicach lasów państwowych,

i) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej,

j) **ZE...WS** - tereny użytków zielonych do przekształcenia na tereny wód,

k) **ZN** - tereny zieleni objęte istniejącymi i projektowanymi formami ochrony przyrody (rezerwat, użytki ekologiczne itp..),

l) **WS** - tereny wód powierzchniowych płynących i stojących,

m) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

n) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usług,

o) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

p) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej,

r) **MN/RM** - tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,

s) **ML** - tereny indywidualnej zabudowy letniskowej,

t) **U....** - tereny nieuciążliwych usług:

u) **U** - bez precyzowania branży,

w) **UCP** - centrotwórczych,

y) **UO** - oświaty,

z) **US** - sportu i rekreacji,

za) **UK** - kultury,

zb) **UT** - turystyki,

zc) **UH** - handlu,

zd) **UZ** - ochrony zdrowia i opieki społecznej,

ze) **UI** - usług innych,

zf) **RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,

zg) **ZP** - tereny zieleni urządzonej (parki, skwery),

zh) **ZC** - tereny cmentarzy,

zi) **P** - tereny przemysłu i składów,

zj) **PU** - tereny różnorodnej działalności gospodarczej,

zk) **S** - tereny składów,

zl) **PG** - tereny powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych,

zm) **W** - tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę,

zn) **K** - tereny obiektów i urządzeń kanalizacji i oczyszczania ścieków,

zo) **G** - tereny obiektów i urządzeń zaopatrzenia w gaz sieciowy,

zp) **E** - tereny obiektów i urządzeń produkcji i przesyłu energii,

zr) **KS** - tereny obsługi komunikacji samochodowej, w tym parkingi,

zs) **KD...** - tereny dróg:

zt) **KDS** - tereny dróg publicznych klasy S – ekspresowe,

zu) **KDGP** - tereny dróg publicznych klasy GP – główne przyspieszone,

zw) **KDG** - tereny dróg publicznych klasy G – główne,

zy) **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorcze,

zz) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy L – lokalne,

zza) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowe,

zzb) **KDW** - tereny dróg i dojazdów niepublicznych – wewnętrznych,

zzc) **KDP** - tereny wydzielonych ciągów pieszych i rowerowych,

zzd) **KK** - tereny komunikacji kolejowej

4. Treść podkładów mapowych, istniejące przebiegi infrastruktury technicznej, podziały ewidencyjne oraz naniesione na rysunku lokalizacje pomników przyrody i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a także granice stref i obszarów wyznaczone przepisami odrębnymi nie są ustaleniem planu, stanowią jedynie informację pomocniczą.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały, niebędącymi integralną częścią planu są:

1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie nieuwzględnionych uwag do planu,

2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 3.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Kochanowicach wraz z wymienionymi w **§2** ust.1 i ust.5 załącznikami.

2) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę z załącznikiem nr 1 - rysunkiem planu

3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapach zasadniczych w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4) **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z roku 2012, poz. 647),

5) **przepisach, przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć akty prawne inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także wydane na ich podstawie przepisy wykonawcze, w szczególności:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z roku 2010, Nr 243 poz.1623, ze zmianami),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z roku 2010, Nr 102 poz.651, ze zmianami),
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych (Dz.U. z roku 2007 Nr 19 poz.115, ze zmianami),
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz.U. z roku 2005 Nr 239 poz. 2019, ze zmianami),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z roku 2008 Nr 25 poz.150, ze zmianami),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody (Dz.U. z roku 2009 nr 151 poz.1220 , ze zmianami),
- ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. Nr 106 poz.675, ze zmianami),
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162 poz. 1568 ze zmianami),
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z roku 2004 Nr 121 poz. 1266, ze zmianami)
- akty prawa miejscowego szczebla wojewódzkiego,

6) **jednostce planu** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony numerem.

7) **oznaczeniach** {nr-.../...} – należy przez to rozumieć symbol literowo-cyfrowy określający numer i przeznaczenie terenu, odpowiednio: {nr} - oznaczenie cyfrowe terenu, {.../} - przeznaczenie podstawowe terenu, {/...} - przeznaczenie uzupełniające terenu.

8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć istniejący lub ustalony w planie dominujący sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, których celem jest wzbogacenie lub usprawnienie funkcjonowania jednostki planu, albo stanowią element, który może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym.

10) **przeznaczeniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa i uzupełniająca, dopuszczoną do lokalizacji w danym terenie, w określonym horyzoncie czasowym.

11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe w proporcjach ustalonych w ustaleniach szczegółowych

12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określającą maksymalny zasięg zabudowy na działce a zarazem minimalna odległość od dróg publicznych lub innych elementów zagospodarowania przestrzeni, wrysowaną na rysunku planu lub określoną w części tekstowej planu.

13) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć opisane jednoznacznie w uchwale lub wrysowane na rysunku planu linie obowiązującego bezwzględnie lub z określoną tolerancją usytuowania zewnętrznej ściany lub najbardziej wysuniętego narożnika budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii, tarasów, ganków, schodów i werand wystających poza obrys budynku na odległość nie większą niż 1,5 m.

14) **strefie wolnej od zabudowy przy drodze** – należy przez to rozumieć obszar wolny od zabudowy liczony od krawędzi jezdni określony zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg.

15) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

16) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej do jej całkowitej powierzchni.

17) **maksymalnej powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość procentową powierzchni ogólnej rzutu przyziemia obiektów stałych zlokalizowanych na działce budowlanej do jej całkowitej powierzchni.

18) **minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnych na działce budowlanej do jej całkowitej powierzchni..

19) **zabudowie, budynku** – należy przez to rozumieć budynki w rozumieniu prawa budowlanego,

20) **innych obiektach** – należy przez to rozumieć inne niż budynki obiekty budowlane w rozumieniu prawa budowlanego,

21) **obiektach wysokościowych** – należy przez to rozumieć inne obiekty o wysokości przekraczającej 20m (maszty, wieże , kominy itp.),

22) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane na działce budowlanej budynki powiązane funkcjonalnie z budynkiem o funkcji podstawowej (np. garaże, altany, budynki gospodarcze).

23) **urządzeniach i zagospodarowaniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne lub pożarowe, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowych i uzupełniających oraz towarzyszącą zieleń urządzoną.

24) **usługach centrotwórczych** - należy przez to rozumieć usługi zwyczajowo lokalizowane w centrach miejscowości, w szczególności: handel detaliczny, gastronomię, hotele, obiekty administracji publicznej i finansowej, kultury, ochrony zdrowia,

25) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność, w wyniku której stała lub okresowa uciążliwość pod względem wibracji, hałasu, zapylenia, zapachu, zanieczyszczenia powietrza nie wykracza poza granice jednostki, na której jest prowadzona, niezależnie od utrzymania norm określonych przepisami odrębnymi,

26) **działalności uciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność nie spełniającą warunków określonych w pkt.25 a także działalność mogąca zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a w każdym wypadku działalność hurtowni, warsztatów, baz transportowych, miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych powyżej 3,5 t.

27) **wysokości do okapu** - należy przez to rozumieć wysokość od średniego poziomu terenu na obrysie budynku do linii oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Priorytetem jest przekształcenie, uzupełnienie i porządkowanie terenów już zainwestowanych w celu kształtowania struktury przestrzennej efektywnej i sprawnie funkcjonującej. Uzupełnianie polegać będzie na intensyfikacji istniejących struktur przestrzennych obiektami nowymi, gwarantującymi racjonalizację i estetykę wykorzystania terenu.

2. Uporządkowanie terenów w obrębie istniejącej zabudowy mieszkaniowej polegać będzie na dogęszczeniu zainwestowania przy jednoczesnym przywróceniu ładu przestrzennego oraz rozbudowie struktur o nowe funkcje. Skala porządkowania poszczególnych obszarów może być różna i dostosowana do istniejących możliwości i potrzeb, stąd brak warunków do jednoznacznego wydzielenia ich na rysunku planu.

3. Nowe tereny pod zainwestowanie wyznacza się głównie na terenie sołectw Kochanowice, Kochcice, Ostrów, Pawełki, Lubecko i Jawornica.

4. Przewiduje się wyposażenie terenów mieszkaniowych, jak i przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej, w niezbędną infrastrukturę techniczną a także dopuszcza się funkcjonowanie oraz możliwości rozwoju istniejącej zabudowy rolniczej oraz lokalizację usług nieuciążliwych w granicach obszarów mieszkaniowych i zagrodowych.

5. Dopuszcza się lokalizację zabudowy rolniczej poza terenami zwartego zainwestowania na warunkach określonych w § 13, ust.6 pkt. 11 i 13 .

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Wprowadza się zakaz prowadzenia działalności uciążliwej dla środowiska i sąsiednich terenów poza terenami wyznaczonymi w planie.

2. Użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów, urządzeń i instalacji, nie może powodować szkodliwych i ponadnormatywnych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska – ustala się wymóg stosowania technologii zapewniających ograniczenie uciążliwości do poziomów dopuszczalnych przepisami ustawy - Prawo ochrony środowiska,

3. Dla obiektów przemysłowych i usługowych na całym terenie opracowania ustala się nakaz ujmowania całości ścieków deszczowych z terenów o trwałej nawierzchni i oczyszczania ich w stopniu zapewniającym dotrzymanie obowiązujących norm.

4. Ustanawia się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu jako 3-WS w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegowej lub górnej krawędzi skarpy oraz wprowadza się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 15,0 m od linii brzegowej lub górnej krawędzi skarpy cieku, chyba że wskazano inaczej linię zabudowy.

5. W granicach poziomów wodonośnych głównego zbiornika wód podziemnych Nr 327 ustala się:

1) wymóg stosowania szczelnych zbiorników gnojówki i gnojowicy z zabezpieczeniem przed przedostawaniem się wycieków do gruntu.

2) na terenach nieskanalizowanych wymóg stosowania szczelnych, atestowanych zbiorników ścieków sanitarnych i technologicznych, opróżnianych do oczyszczalni ścieków,

3) zakaz stosowania systemów oczyszczania ścieków polegających na rozsączaniu ich w gruncie

6. W granicach Parku Krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą" i jego otuliny – określonych na rysunku planu – wymaga się zagospodarowania terenu w sposób minimalizujący skutki negatywnego oddziaływania nowego zainwestowania na środowisko. Na terenie parku krajobrazowego obowiązują, do czasu wejścia w życie planu ochrony parku, następujące rygory:

1) Zakaz dokonywania znaczących przekształceń naturalnego ukształtowania terenu.

2) Zakaz likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów podmokłych.

3) Zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych; dopuszcza się wyłącznie wymianę lub przebudowę drzewostanu, w szczególności wynikającą z poprawy bezpieczeństwa,

4) Zakaz wydobywania skał, minerałów, torfu poza terenami określonymi w planie.

5) Zakaz niszczenia gleby.

6) Zakaz wprowadzania do lasów i zadrzewień śródpolnych obcych, nierodzimych gatunków drzew i krzewów.

7) Zakaz wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczenia wód, gleby i powietrza.

8) Zakaz umieszczania poza terenami zabudowy agresywnych tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków, niezwiązanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa.

9) W granicach lasów w/w parku znajdują się dwa tereny proponowane jako rezerwaty przyrody. Jest to „Lubocki Łęg" o powierzchni około 25 ha w Leśnictwie Lubockie i „Kochanowicki Grąd" o powierzchni 0,81 ha w Leśnictwie Kochanowice. Dla terenów tych do czasu ustanowienia ich rezerwatami przyrody, winna być prowadzona polityka ochronna ustalona w planach gospodarczych lasów. Po uzyskaniu statusu rezerwatu obowiązywać będą przepisy szczegółowe określone w przepisach o ochronie przyrody.

7. W odniesieniu do pomników przyrody obowiązuje:

1) Nakaz ochrony i pielęgnacji zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczących ochrony środowiska.

2) Zakaz lokalizowania w ich sąsiedztwie obiektów i funkcji mogących niekorzystnie wpływać na jego żywotność.

3) Zakaz jakichkolwiek głębszych prac ziemnych w obszarze wyznaczonym rzutem korony drzewa (drzew), powiększonym o 3,0 m.

4) Zakaz sytuowania jakichkolwiek obiektów w obszarze wyznaczonym rzutem korony drzewa (drzew) / obwodem głazu, powiększonym o 5,0 m; wymóg ten nie dotyczy obiektów istniejących oraz małej architektury parkowej lub związanej z ekspozycją pomnika.

Tabela Nr 1 - Pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej – stan w roku 2013.

L.p	Wyszczególnienie - rodzaj -	Lokalizacja	Nr w rejestrze pomników przyrody.
1	Głaz narzutowy	Kochcice - park	27/124
2	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Kochanowice, ul. Ogrodowa 11	27/125
3	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Kochanowice, oddz. 198p	27/126
4	Różanecznik katawbijski – stanowisko	Leśn. Braszczok, oddz. 106i	27/127
5	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Kochcice - park	27/128
6	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Kochcice - park	27/129
7	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Kochcice - park	27/130
8	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Kochcice - park	27/131
9	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Kochcice - park	27/132
10	Platan klonolistny – pojedyncze	Kochcice - park	27/133
11	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Kochanowice, oddz. 198p	27/282
12	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Lubockie, oddz. 144h	27/283

13	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Lubockie, oddz. 160f	27/284
14	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Lubockie, oddz. 160g	27/285
15	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Lubockie, oddz. 160g	27/286
16	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Lubockie, oddz.160g	27/287
17	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Lubockie, oddz. 161j	27/288
18	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Kochanowice, oddz. 207k	27/289
19	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Kochanowice, oddz. 211b	27/290
20	Dąb szypułkowy - grupa (3 szt.)	Leśn. Kochanowice, oddz. 211c	27/291
21	Dąb szypułkowy – pojedyncze	Leśn. Kochanowice, oddz. 211c	27/292
22	Dąb szypułkowy - grupa (2 szt.)	Leśn. Kochanowice, oddz. 211d	27/293

8. Strefy ochronne ujęć wody:

1) W bezpośredniej strefie ochronnej ujęcia wody obowiązują rygory określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód i ustaleniach określonych w pozwoleniach wodno-prawnych.

2) w zewnętrznej, pośredniej strefie ochronnej ujęcia wody, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują następujące rygory:

a) zakaz wprowadzania ścieków do gruntu.

b) zakaz składowania odpadów komunalnych i odpadów poprodukcyjnych

c) zakaz składowania nawozów i innych środków chemicznych

d) Zakaz zakładania pastwisk i ferm chowu zwierząt

e) zakaz urządzania parkingów i obozowisk.

f) zakaz mycia pojazdów mechanicznych.

g) zakaz prowadzenia intensywnej uprawy rolnej, w tym gnojowicowania gleby

h) zakaz budowy obiektów mogących pogorszyć jakość wody w ujęciach

i) zakaz prowadzenia innej działalności, niż określona w planie.

9. Ustala się zakaz gromadzenia, składowania i przerobu odpadów

1) toksycznych i niebezpiecznych - całkowity,

2) innych niż toksyczne i niebezpieczne - poza terenami wskazanymi w planie

10. Ustala się wymóg nie przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, określonego w tabelach 1 i 3 załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu, odpowiednio:

1) dla terenów oznaczonych symbolami **F1ZP/UZ i A43-UZ/US** - w wierszu 1,

2) dla terenów oznaczonych symbolami **MN, ML** i **UO** - w wierszu 2,

3) dla terenów oznaczonych symbolami **MN/U, MN/RM, RM, MW** - w wierszu 3.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, objęte są ochroną konserwatorską na mocy przepisów odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Każda działalność inwestycyjna, zmiana sposobu użytkowania i zagospodarowania, prace remontowe i konserwatorskie, sposób zagospodarowania obiektów i terenu wpisanych do rejestru zabytków wymagają odpowiedniego zezwolenia organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

Wykaz obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków i oznaczonych na rysunku planu numerami 1-5 zamieszczony jest w tabeli Nr 2.

Tabela Nr 2 - Obiekty oraz tereny wpisane do rejestru zabytków – stan w roku 2013

Nr obiektu na rys. Planu	Miejscowość	Lokalizacja	Określenie obiektu	Nr w rej. zabytków dawnego woj. częstochowskiego
1	Kochanowice	B55UK	Kościół p.w. Św. Wawrzyńca	A/78
2	Kochanowice	B51UO	Pałac – obecnie budynek szkoły	A/79
3	Kochanowice	B52S	Spichlerz podworski	A/79
4	Kochcice		Zespół pałacowo-parkowy, w tym	A/499
w tym: 4.1		F1ZP/UZ	Pałac	
4.2		F1ZP/UZ	Park z ogrodzeniami i bramami	
4.3		F3MW, F10UI	Wozownia, woźnicówka i stajnia	
4.4		F10UI	Rządcówka	
4.5		F10UI	Gorzelnia	
4.6		F4-5MW	5 budynków mieszkalnych	
4.7		F6MN	Budynek mieszkalny („Dom wdów")	
4.8		F8UI	Cielętnik	
4.9		F8UI	Spichlerz	
4.10		F8UI	Obora	
5	Lubecko	H36UK	Kościół p.w. NMP	A/82

2. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty wymienione w tabeli nr 3 i oznaczone na rysunku planu:

Tabela Nr 3. Obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską

Nr na rys. planu	Miejscowość	Lokalizacja	Adres	Określenie obiektu (przeznaczenie pierwotne)
6	Kochanowice	B56ZC	cmentarz, ul. Wiejska	Kaplica cmentarna
7	Kochanowice	B56ZC	cmentarz, ul. Wiejska	Kostnica na cmentarzu
8	Kochanowice	B55UK	ul. Wiejska 1	Budynek plebani
9	Kochanowice	pas drogowy	skrzyżowanie ulic Częstochowskiej i Ostrowskiej	Kapliczki św. Floriana i św. Jana Nepomucena
10	Kochanowice	pas drogowy	ul. Wiejska	Kapliczka św. Józefa
11	Kochcice	pas drogowy	ul. XX-lecia PRL	Kapliczka podwyższenia Krzyża Św.
12	Kochcice	F45MW	ul. XX-lecia PRL 55	Kaplica
13	Pawełki	G35UK	ul. Główna	Kaplica
14	Jawornica	3WS	ul. Szkolna	Kapliczka
15	Lubockie	D5MN	ul. Piaskowa/Wieczorka	Kapliczka
16	Lubecko	pas drogowy	ul. Główna	Kapliczka
17	Droniowice	pas drogowy	ul. Szkolna/Lipowa	Kaplica
18	Kochcice	F43UCP	ul. XX-lecia PRL	Budynek d. zajazdu
19	Kochcice	F45MW, F46U	ul. XX-lecia PRL 55	Zabudowania d. szkoły z budynkami gospodarczymi
20	Jawornica	E31UO	ul. Szkolna	Budynek d. szkoły
21	Lubecko	H34U	ul. Główna	Budynek d. szkoły
22	Lubecko	H6MN/MR	ul. Główna	Budynek zakonny
23	Kochanowice	B50MN	ul. Wiejska b.n.	Budynek mieszkalny podworski
24	Obora podworska – wyburzona w 2013 r.			

25	Kochanowice	311KK	Ul. Dworcowa	Budynek stacii kolejowej
26	Kochcice	F74RM	przys. Imachów	Zabudowania pofolwarczne
27	Harbułtowice	A34MN/U	Harbułtowice 33	Zabudowania pofolwarczne
28	Kochcice	F99RM	Szklarnia	Leśniczówka w przysiółku Szklarnia
29	Lubockie	D47RM	ul. Leśna 11	Leśniczówka
30	Lubecko	H36UK	ul. Główna	Krzyż kamienny przy kościele
31	Lubecko	H42MN/U	ul. Boczna / Główna	Krzyż kamienny
32	Pawełki	pas drogowy	ul. Główna	Krzyż kamienny
33	Kochcice	F73UK	x	Bunkier betonowy placówki obronnej Lubliniec

3. W odniesieniu do obiektów wymienionych w tabeli i w ich otoczeniu obowiązuje:

1) Jako działanie preferowane – zachowanie pierwotnej postaci obiektu poprzez jego konserwację i odtwarzanie z zachowaniem gabarytów, geometrii dachu, detalu architektonicznego oraz z wykorzystaniem materiałów budowlanych nawiązujących do oryginalnych.

2) W wypadku konieczności przebudowy lub rozbudowy obiektu związanej z dostosowaniem go do nowej funkcji bądź jego modernizacją - przestrzeganie następujących podstawowych zasad:

a) Zachowanie gabarytów obiektu i geometrii dachu; lokalizowanie ewentualnej dodatkowej kubatury w części dobudowanej, nawiązującej do niego charakterem.

b) Zastosowanie materiałów budowlanych nawiązujących do oryginalnych.

c) Zachowanie rozmieszczenia i kształtu otworów, w tym szczególnie formy nadproży.

d) W wypadku wymiany stolarki powtórzenie w nowej dotychczasowych podziałów bądź zastosowanie okien i drzwi jednokwaterowych/jednoskrzydłowych – o jednakowym charakterze w całym obiekcie.

e) Uzyskanie ewentualnego doświetlenia pomieszczeń przez zwielokrotnianie okien lub facjat, a jeżeli budynek w pierwotnej postaci ich nie ma – oknami połaciowymi.

3) Dostosowanie lokalizacji, formy i skali nowej zabudowy realizowanej na działce, w tym:

a) Nieprzekraczanie linii zabudowy wyznaczonej przez budynek zabytkowy.

b) Ograniczenie wysokości obiektów nowych i przebudowywanych; poziom okapu tych obiektów nie powinien być powyżej poziomu okapu głównych połaci dachu budynku zabytkowego.

c) Dostosowanie do obiektu zabytkowego charakteru obiektów małej architektury, ogrodzeń i parkanów, urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych.

4) Zachowanie i uzupełnianie układu zieleni związanej z obiektem.

4. W szczególnych przypadkach, uzasadnionych udokumentowanym złym stanem technicznym obiektu, dopuszcza się rozbiórkę obiektów wymienionych w ust. 2, na warunkach określonych przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków, po przeprowadzeniu prac dokumentacyjnych.

5. Krzyże i kapliczki przydrożne należy pozostawiać "in situ". W wypadku modernizacji lub przebudowy drogi, wymuszających przeniesienie obiektu, nowa lokalizacja powinna być możliwie jak najbliżej pierwotnej.

6. W wypadku przenoszonych obiektów zabytkowych lub obiektów odtwarzanych na wzór zabytkowych na terenach usług oraz zabudowy rekreacyjnej i rezydencjonalnej nie obowiązują określone dla tych terenów rygory dotyczące kształtowania zabudowy w zakresie gabarytów budynków i kształtu dachu.

7. W wypadku zabudowy uzupełniającej przy obiektach wymienionych w ust. 6 obowiązuje dostosowanie gabarytów i charakterystycznych elementów zabudowy do tych obiektów.

8. Uwarunkowania działalności inwestycyjnej w obrębie stref ochrony konserwatorskiej i stref ochrony krajobrazu kulturowego:

1) Strefa B-1: zespół pałacowy w Kochanowicach.

a) Wymóg konserwacji zachowanych obiektów zgodnie z zasadami określonymi przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków.

b) Zakaz usuwania starodrzewu, poza egzemplarzami chorymi, suchymi i zagrażającymi bezpieczeństwu.

c) Wymóg opracowania i uzgodnienia z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków, co najmniej koncepcji zagospodarowania obejmującej cały teren przed przystąpieniem do jakichkolwiek prac w granicach strefy.

d) Wymóg stosowania do nasadzeń wyłącznie gatunków i odmian tradycyjnie stosowanych na tym terenie.

e) Wymóg stosowania, w wypadku nowych realizacji i remontów, tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych.

2) Strefa B-2: zespół kościoła parafialnego w Kochanowicach.

Strefa B-3: zespół kościoła parafialnego w Lubecku.

a) Wymóg konserwacji obiektu kościoła zgodnie z zasadami określonymi przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków.

b) Zakaz usuwania starodrzewu, poza drzewami suchymi, chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu.

c) Wymóg stosowania do nasadzeń wyłącznie gatunków i odmian tradycyjnie stosowanych na tym terenie.

d) Zakaz lokalizowania nowych obiektów; zakaz nie dotyczy niewielkich obiektów o charakterze małej architektury, których lokalizacja wynika z potrzeb kultu, po uzgodnieniu ich formy i lokalizacji z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków.

3) Strefa B-4: zespół pałacowo-parkowy w Kochcicach.

a) Wymóg konserwacji zachowanych obiektów, w tym bram i ogrodzenia zgodnie z zasadami określonymi przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków.

b) Wymóg prowadzenia wszelkich prac na terenie parku wyłącznie w oparciu o kompleksową dokumentację obejmującą cały teren, uzgodnioną z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków, na podstawie wydanego przez ten organ zezwolenia. Przed opracowaniem dokumentacji dopuszcza się wyłącznie prace interwencyjne i zabezpieczające zaakceptowane przez ww. organ.

c) Wymóg stosowania, w wypadku nowych realizacji i remontów, tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych.

4) Strefa B-5: zespół gospodarczych zabudowań podworskich w Kochcicach.

a) Zakaz lokalizacji nowych obiektów na terenie strefy, z wyłączeniem realizowanych na miejscu istniejących pierwotnie.

b) Wymóg konserwacji zachowanych obiektów zgodnie z zasadami określonymi przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków.

c) Zakaz usuwania starodrzewu, oprócz drzew suchych, chorych i zagrażających bezpieczeństwu.

d) Wymóg stosowania, w wypadku nowych realizacji i remontów, tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych.

e) Wszelkie prace w granicach terenu wpisanego do rejestru zabytków muszą być poprzedzone uzyskaniem zezwolenia organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

5) Strefa K-1: strefa ochrony krajobrazu kulturowego - droga historyczna:

a) Wymóg zachowania przebiegu drogi w terenie w wypadku prowadzenia prac leśnych, procesów scaleniowych, modernizacji układu komunikacyjnego itp.

6) Strefa W-1: strefa ścisłej ochrony archeologicznej - stanowisko kultury łużyckiej w Pawełkach.

a) Zakaz prowadzenia w jego granicach działań niszczących.

b) Uwarunkowania działalności inwestycyjnej w obrębie stanowiska:

- zakaz jakichkolwiek prac naruszających strukturę gruntu, tj. rozkopywania, niwelowania, zasypywania itp., nie związanych z badaniami archeologicznymi prowadzonymi na podstawie decyzji organu właściwego w sprawach ochrony zabytków.

- wymóg zabezpieczenia stanowiska przed dalszym zniszczeniem, m.in. przez doraźne kontrole, wykonanie przekopu przez drogę do piaskowni w celu uniemożliwienia wjazdu.

7) Strefa OW: strefa obserwacji archeologicznej oraz stanowiska archeologiczne znajdujące się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

a) Granice strefy obserwacji archeologicznej dla występujących na niewielkim obszarze zgrupowań stanowisk archeologicznych obejmują obszar wskazany na rysunku planu.

b) Dla pojedynczych stanowisk ustala się obszar obserwacji archeologicznej w promieniu 40 m od centrum stanowiska.

c) Stanowiska objęte są całkowitym zakazem prowadzenia w ich granicach takich działań niszczących jak głęboka orka, prace wybierzyskowe i niwelacyjne.

d) Działalność inwestycyjna taka jak: melioracje, gazyfikacje, prace wod-kan, energetyczne, teletechniczne oraz budowlane, mogą być dopuszczone na zasadach określonych w przepisach z zakresu ochrony zabytków.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Zasady lokalizacji nośników reklamowych.

1) Nie dopuszcza się lokalizowania masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych w jednostkach planu oznaczonych jako **B45UCP, B51UO, B55-UK, F1ZP/UZ, F3-4MW, F10UI.**

2) W obrębie terenów zabudowy wymienionych w **§14-21** dopuszcza się realizację masztów oraz konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych firm stanowiących ich identyfikację.

3) Maksymalna wysokość konstrukcji dla ustawiania stałych elementów reklamowych nie może przekroczyć 5,0 m.

4) Zakaz lokalizacji elementów reklamowych w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów lub przesłaniających obiekty objęte ochroną konserwatorską wymienionych w **§6** ust. 1 i 2

2. Zasady lokalizacji obiektów tymczasowych.

1) Nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych nie związanych z gospodarką leśną w jednostce planu oznaczonej jako **1-ZL**.

2) Nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych przesłaniających obiekty zabytkowe wymienione w **§6** i wskazane na rysunku planu.

3) W terenach komunikacji nie dopuszcza się sytuowania obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów na etapie budowy.

4) Nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych w jednostkach planu oznaczonych jako **51UO, 54UCP, 55UK**.

5) W obszarze objętym planem z wyjątkiem obszarów wymienionych w pkt. 1-4 dopuszcza się sytuowanie obiektów tymczasowych w rozumieniu ustawy „Prawo budowlane".

3. Szczegółowe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w zapisach **§13 - 23**.

§ 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. W granicach planu nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału.

2. W wypadku przeprowadzania scalenia i podziału nieruchomości niewyznaczonych planem – należy spełnić następujące warunki:

1) Powierzchnia i kształt wydzielanych działek gruntu powinna umożliwić uzyskanie następujących minimalnych powierzchni / szerokości działek budowlanych:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 800m²/18 m,

b) dla zabudowy bliźniaczej – 500m²/13 m,

c) dla zabudowy szeregowej – 300m²/7,2 m,

d) dla zabudowy letniskowej – 600m²/16 m.

e) dla usług – 300m²/--

f) dla infrastruktury – wg przepisów odrębnych,

2) kąt nachylenia granicy bocznej działki w stosunku do pasa drogowego nie powinien odchylać się od kąta prostego o więcej niż o 10°,

3) dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej nie może być zapewniony przez służebność przejazdu,

4) wydzielane drogi wewnętrzne i dojazdy muszą spełniać wymogi określone w § 11 ust.4

5) działki budowlane dla obiektów infrastruktury należy wydzielać bez zbędnych rezerw powierzchni.

§ 9.

Parametry, wskaźniki i wymogi w kształtowaniu zabudowy oraz zagospodarowaniu terenu

1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „**MN**" ustala się następujące wymogi:

1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa; dopuszcza się nieuciążliwą zabudowę usługową.

2) Dla nowoprojektowanej zabudowy minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi:

a) Dla budynków mieszkalnych wolnostojących 800m².

b) Dla budynków mieszkalnych bliźniaczych 500 m².

c) Dla zabudowy szeregowej 300m².

3) Zagospodarowanie powierzchni działki.

a) Powierzchnia zabudowy maksymalnie 40%.

b) intensywność zabudowy w granicach od 0,1 do 0,6.

c) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 35%.

4) Maksymalna całkowita wysokość budynków nie może przekraczać 10,0 m, lub 11,5 m w wypadku modernizacji budynku istniejącego polegającej na zmianie dachu płaskiego na dach o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 30° ; maksymalna wysokość do okapu - 7,5 m,

5) Maksymalna całkowita wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie) nie może przekraczać równocześnie jednej kondygnacji i 10,0 m. a pozostałych obiektów – wysokości budynku mieszkalnego,

6) Należy stosować dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°- 45°, z dopuszczeniem facjat i lukarn. W zabudowie zwartej oraz w sąsiedztwie obiektów zabytkowych pokrycie materiałami w kolorach naturalnych.

7) W przypadkach ścisłych luk budowlanych pomiędzy budynkami o płaskich dachach dopuszcza się możliwość zastosowania podobnych rozwiązań z wymogiem maksymalnego nawiązania do sąsiednich obiektów. Zestawienie elewacji frontowej z elewacjami sąsiadujących budynków, natomiast przy dobudowie w granicy do istniejącego budynku obowiązuje pełne dowiązanie do elewacji frontowej istniejącego obiektu.

8) Usytuowanie budynków winno być równoległe do istniejącego układu drogowego za wyjątkiem luk i uzupełnień ciągów istniejącej zabudowy skośnej.

9) Ustala się możliwość usytuowania zabudowy towarzyszącej w bocznej i tylnej granicy działki, niezależnie od jej szerokości, za budynkiem mieszkalnym,

10) Na działkach o szerokości mniejszej niż 13,0 m dopuszcza się lokalizację budynku na całej szerokości działki budowlanej (w obu granicach),

11) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów od strony dróg istniejących zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych, chyba że na rysunku planu określono inaczej; odległości od projektowanych dróg i dojazdów minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej.

12) Rozmieszczenie budynków, urządzeń i uzbrojenia na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

13) Wymóg zabezpieczenia minimum dwóch miejsc postojowych/garażowych na terenie działki budowlanej.

14) W przypadku prowadzenia w budynku mieszkalnym działalności usługowej związanej z przyjmowaniem klientów wprowadza się wymóg dostępności kondygnacji usługowej przez osoby niepełnosprawne oraz realizacji dodatkowych miejsc postojowych w niezbędnej ilości, nie mniej jednak niż 2 stanowiska w obrębie działki, niezależnie od miejsc określonych w pkt. 13.

15) Działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami **§11** pkt. 3-7.

16) Dla funkcji usługowej, realizowanej na terenach zabudowy mieszkaniowej, ustala się następujące wymogi:

a) Dopuszcza się wyłącznie lokalizację działalności nieuciążliwej dla otoczenia zgodnie z zapisami **§3** pkt. 25.

b) Powierzchnia przeznaczona dla działalności usługowej nie może przekroczyć 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

c) Realizację usług dopuszcza się także w formie dobudowy, czy lokalizacji odrębnego parterowego pawilonu usługowego o powierzchni całkowitej do 100 m^2 i wysokości jednej kondygnacji w granicach działki budowlanej.

d) Wymóg wydzielenia miejsc parkingowych w liczbie co najmniej określonej w §11 ust.8-9 i dostosowania wejść dla osób niepełnosprawnych.

17) Dla adaptowanej zabudowy zagrodowej zlokalizowanej na terenach zabudowy mieszkaniowej ustala się:

a) Możliwość rozbudowy i budowy nowych obiektów mieszkaniowych, z wymogami jak określono powyżej oraz zabudowy gospodarczej i inwentarskiej (z wyłączeniem hodowli bezściółkowej, fermowej hodowli drobiu i trzody chlewnej) – o obsadzie do 5 DJP i wysokości do 8,0 m.

b) Budowa lub rozbudowa obiektów rolniczych nie może stwarzać uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

18) Odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w granicach własności; nadmiar wód do rowów odwadniających lub kanalizacji deszczowej.

19) Odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej a w przypadku jej braku do szczelnych, wybieralnych osadników lub do oczyszczalni przydomowych wg zasad określonych w **§12**.

20) W wypadku realizacji zabudowy na terenach zdrenowanych obowiązuje zabezpieczenie terenu na czas budowy oraz odtworzenia drenażu po zakończeniu budowy,.

21) W miejscach wskazanych na rysunku planu należy wydzielić działki dla stacji trafo 15/0,4 kV o wymiarach nie mniejszych niż 5x5 m z dostępem do drogi publicznej.

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej "**MN/U** ustala się następujące wymogi:

1) Obowiązują ustalenia zawarte w/w ustępie 1 pkt.1 – 15 i pkt.18 – 21.

2) Dopuszcza się lokalizację usług na wyodrębnionych działkach budowlanych, o powierzchni nie mniejszej niż 300 m^2, z wyłączeniem obiektów uciążliwych w rozumieniu **§3** pkt. 26.

3) Powierzchnia zabudowy obiektu usługowego do maks. 300 m^2, wysokość do maks. 9,0 m.

4) Dla obiektów przekraczających 200 m^2 powierzchni zabudowy dopuszcza się dachy płaskie.

5) Udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działek obiektów usługowych nie mniejszy niż 25%.

6) Wymaga się zapewnienia w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

7) Jeżeli zapis szczegółowy nie stanowi inaczej granicach zabudowy mieszkaniowej może być zrealizowana zabudowa rolnicza jak w ust. 1 pkt.17 z ograniczeniem ewentualnej obsady zwierząt hodowlanych do 10 DJP,

z zakazem hodowli bezściółkowej, fermowej hodowli drobiu i trzody chlewnej, oraz wymogiem wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej „**MN/RM**" ustala się następujące wymogi:

1) Obowiązują ustalenia jak ust. 1 pkt.1 -15 i pkt.18 -21 oraz.ust. 2 pkt.2-6.

2) Zabudowa rolnicza może być realizowana jak w ust. 1 pkt.17 z dopuszczeniem budynków inwentarskich o obsadzie: nowych - do 20 DJP oraz istniejących – do 40 DJP i wymogiem stosowania zieleni izolacyjnej od sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

4. Dla terenów zabudowy zagrodowej „**RM**" ustala się następujące wymogi:

1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.

2) Przeznaczenie dopuszczalne - funkcja agroturystyczna lub usługowa jak w ust. 2.

3) Zakaz wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1500 m^2, z zastrzeżeniem ust.2 pkt 2.

4) Wysokość zabudowy towarzyszącej nie może przekraczać dwu kondygnacji i 10,0 m a innych obiektów, w tym związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego – 12 m.

5) Intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6.

6) Minimalny udział przestrzeni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – 20%.

7) Dopuszczalna wielkość hodowli do 40 DJP a na terenach graniczących z istniejącymi i projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej, letniskowej i usługowej – 20 DJP, z zakazem hodowli bezściółkowej oraz fermowej hodowli drobiu i trzody chlewnej.

8) Na działkach o szerokości do 25 m dopuszcza się budowę obiektów gospodarczych w granicy działki.

9) Pozostałe wymogi jak w **§9** pkt.6 -15 i pkt.18 – 21.

5. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dla zabudowy letniskowej „**ML**" ustala się następujące wymogi:

1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa letniskowa.

2) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 600 m^2.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni nieruchomości w tym minimum 10% zieleni wysokiej.

4) Maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu letniskowego wynosi 80 m^2.

5) W obrębie nieruchomości dopuszcza się tylko jeden niepodpiwniczony obiekt letniskowy i jeden obiekt otwarty typu wiata lub altana o maksymalnej powierzchni 40 m^2.

6) Ustala się zakaz stosowania w zespołach zabudowy letniskowej palenisk opalanych węglem, z wyjątkiem rozwiązań o charakterze proekologicznym.

7) Wysokość budynków letniskowych nie może przekraczać 7,5 m (jedna kondygnacja plus użytkowe poddasze), przy czym wysokość do okapu nie więcej niż 3,5 m a poziom ± 0,00 nie wyżej niż 0,6 m nad poziomem terenu.

8) Wysokość zabudowy towarzyszącej nie może przekraczać 5,0 m.

9) Należy stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 35°- 50° z pokryciem materiałami tradycyjnymi. Dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy wielospadowe kryte tym samym materiałem co obiekt mieszkalny.

10) Zakaz realizacji dachów z przesunięciem poziomów połaci w kalenicy.

11) Zaopatrzenie w media i odprowadzenie ścieków zgodnie z ustaleniami **§12**.

12) Obsługa komunikacyjna z dróg publicznych lub drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m, traktowanej jako ciąg pieszo-jezdny; linie zabudowy jak w terenach zabudowy mieszkaniowej.

13) Zakaz stosowania ogrodzeń z paneli betonowych od strony przestrzeni publicznych.

14) Wymóg zabezpieczenia na terenie działki co najmniej jednego miejsca parkingowego.

6. Zasady zabudowy wydzielonych terenów usług, kultury, turystyki, przemysłu, obsługi komunikacyjnej i pozostałych niemieszkaniowych określa się w ustaleniach szczegółowych; linie zabudowy jak w terenach zabudowy mieszkaniowej.

7. W granicach jednostki planu, niezależnie od jej przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego zawsze mogą być lokalizowane:

1) Elementy komunikacji – drogi, chodniki, drogi rowerowe, parkingi, place manewrowe itp.

2) Zieleń towarzysząca.

3) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4) Obiekty małej architektury.

8. Na terenach zainwestowanych i przewidzianych do zainwestowania, w granicach obszaru określonego na załączniku nr 1 dopuszcza się lokalizację urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Obowiązuje nakaz utrzymania rowów melioracyjnych i cieków, oczyszczenia ich, pogłębienia oraz utrzymywania ich w stanie umożliwiającym odprowadzanie i retencjonowanie wody.

2. Wprowadza się zakaz zabudowy na terenach zieleni i wód w jednostkach planu oznaczonych jako:

1) „**ZL**", „**ZN**", „**ZLp** ": z wyjątkiem obiektów i urządzeń obsługi terenów leśnych oraz związanych z rekreacją.

2) „**WS**", i „**ZE/ZL** ": z wyjątkiem obiektów i urządzeń hydrotechnicznych.

3) „**ZE**" i „**R** ": z wyjątkiem określonym w § 13 jednostka 4R pkt 10-12 i jednostka 7ZE pkt 8.

4) „**B87ZI**", „**6R...ZI** ": z wyjątkiem obiektów i urządzeń ochrony przed hałasem i nośników reklamowych.

3. Wprowadza się całkowity zakaz zabudowy na terenach komunikacji i rezerwowanych dla komunikacji, z wyjątkiem budowli drogowych oraz obiektów i urządzeń obsługi ruchu.

4. W strefie technicznej napowietrznych linii energetycznych wysokiego i średniego napięcia, strefie kontrolowanej gazociągu, strefie sanitarnej cmentarza, strefach ograniczonego użytkowania, obowiązuje zakaz sytuowania zabudowy; zasięg stref zgodnie z przepisami odrębnymi. Na rysunku planu wskazano granice stref obowiązujące wg stanu prawnego w momencie uchwalania planu.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustala się następujący układ komunikacyjny:

1) Ponadlokalną sieć komunikacji samochodowej tworzą drogi:

a) Droga krajowa Nr 11 relacji Poznań – Bytom wraz z zachodnią obwodnicą Lublińca.

b) Droga krajowa Nr 46 relacji Częstochowa – Opole, z północną obwodnicą Lublińca oraz projektowaną obwodnicą Kochanowic.

2) Podstawową lokalną sieć komunikacji samochodowej tworzą drogi powiatowe:

a) Droga powiatowa relacji Lubecko – Kochcice – Kochanowice.

b) Droga powiatowa relacji Sadów – Droniowice.

c) Droga powiatowa relacji Pawonków – Lubecko.

d) Droga powiatowa relacji Kochcice – Jawornica.

e) Droga powiatowa relacji Jawornica – Podlesie.

f) Droga powiatowa relacji Kochcice – Pawełki.

g) Droga powiatowa relacji Kochcice – Lubockie – Lisów.

h) Droga powiatowa relacji Kochanowice – Ostrów.

i) Droga powiatowa relacji Kochanowice – Droniowice.

3) Uzupełniającą lokalną sieć komunikacji samochodowej tworzą publiczne drogi gminne lokalne **KDL** i dojazdowe **KDD** oraz drogi wewnętrzne **KDW**.

2. Dla terenów komunikacji ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy:

1) W obrębie linii rozgraniczających dróg zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych z realizacją i funkcjonowaniem drogi, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych.

2) Dopuszcza się remonty obiektów budowlanych usytuowanych w liniach rozgraniczających drogi pod warunkiem nie zmieniania obrysu obiektu.

3) Dopuszcza się remonty obiektów budowlanych usytuowanych w odległości od jezdni mniejszej niż dopuszczalna pod warunkiem zachowania istniejącej linii zabudowy.

4) Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających szczelne odprowadzenie wód opadowych z powierzchni tras drogowych do odbiornika poprzez kanalizację, piaskowniki, separatory.

3. Obsługa zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 4, z dróg publicznych klasy Z, L i D; w granicach istniejącego zainwestowania także z dróg kl. G i GP.

4. Obsługa komunikacyjna zabudowy w drugiej linii oraz zabudowy o charakterze osiedlowym drogami wewnętrznymi – dojazdami o minimalnej szerokości 5,5 m, a w wypadku obsługiwania więcej niż 4 działek – 7,0 m, z placykiem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 x 12,5 m w wypadku jednostronnego połączenia z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

5. Wyklucza się zapewnianie dostępu do drogi publicznej nowo wydzielanych działek poprzez ustanawianie służebności przejazdu.

6. Dojazdy istniejące w chwili wejścia planu w życie oraz dojazdy nie dłuższe niż 30,0 m obsługujące nie więcej niż dwie działki mogą nie spełniać warunków określonych w ust. 4, przy czym szerokość nie może być mniejsza niż 3,5 m.

7. Jako dojazd istniejący traktuje się również ustaloną przed wejściem planu w życie służebność przejazdu przez działkę przylegającą do ulicy, jeżeli dotyczy ona przejazdu do jednej działki.

8. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, wymaga się wyposażenia terenów zabudowy w parkingi w ilości nie mniejszej niż:

1) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość.

2) Dla zabudowy letniskowej: 1 miejsce postojowe na jedną nieruchomość.

3) Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie.

4) Dla zabudowy usługowej: 3 miejsca postojowe dla klientów na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług lub 100 m^2 powierzchni sprzedaży w handlu, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe na obiekt plus dodatkowo 3 miejsca postojowe na każde 10 zatrudnionych osób.

5) Dla zabudowy przemysłowej, magazynowej, logistycznej i podobnej, niezwiązanej z handlem detalicznym: 3 miejsca postojowe na każde 10 zatrudnionych osób.

9. Dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie dodatkowych równoległych pasów postojowych lub przykrawężnikowych zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klasy **Z**, **L** i **D**, pod warunkiem zachowania wymagań bezpieczeństwa i płynności ruchu pojazdów i pieszych.

10. Wymogi i parametry dla określonych rodzajów dróg określono w ustaleniach szczegółowych.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, a także inne media oraz w zakresie gospodarki ściekowej na terenach w granicach planu ustala się:

1) Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej rozbudowywanej w miarę udostępniania kolejnych terenów budowlanych dla miejscowości Harbułtowice i Droniowice z wodociągu miejskiego Lublińca, dla pozostałej części gminy z następujących ujęć własnych wód podziemnych na terenie gminy.

   a) Dwóch ujęć w Kochanowicach przy ul. Wiejskiej z określonymi strefami ochrony bezpośredniej oraz studniami rezerwowymi naniesionymi na rysunku planu numerami 208-211W

   b) Dwóch ujęć w Kochcicach ze strefami ochrony bezpośredniej, oznaczonych na rysunku planu Nr 202-205W

   c) Ujęcia na terenie byłej szkoły w Lubockiem ze strefą ochrony bezpośredniej 10 m x 10 m, oznaczonego na rysunku planu Nr 207W

   d) Ujęcia na terenie Schroniska Młodzieżowego w Pawełkach ze strefą ochrony bezpośredniej 14 m x 30 m oznaczonego na rysunku planu numerem 201W

   e) Szczegółowe wymogi dotyczące stref ochronnych zostały określone w pozwoleniach prawno-wodnych dla poszczególnych ujęć

2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych gospodarczo-bytowych:

   a) Systemem kanalizacji sanitarnej.

      - z terenu sołectw Droniowice i Harbułtowice do oczyszczalni ścieków w Lisowie (Gm. Herby)
      - z Lubecka i Jawornicy do oczyszczalni w Lublińcu
      - z pozostałych terenów do oczyszczalni w Kochcicach
      - Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych i wywożonych na oczyszczalnię ścieków.

   b) Dla terenów nieobjętych kanalizacją sanitarną dopuszcza się lokalizowanie przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków, z wykluczeniem oczyszczalni opartych na systemie rozsączania ścieków w gruncie.

3) Odprowadzanie ścieków przemysłowych:

   a) Do własnych oczyszczalni zakładowych.

   b) Do kanalizacji, po podczyszczeniu do wymaganych parametrów.

4) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

   a) W granicach terenów zabudowy mieszkaniowej, usług i zieleni zorganizowanej –powierzchniowo, w granicach terenu, nadmiar wód – za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do Potoku Kochcickiego i Potoku Kochanowickiego lub ich dopływów naturalnych i rowów.

   b) Z dróg, placów i parkingów, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi – za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do Potoku Kochcickiego i Potoku Kochanowickiego lub ich dopływów naturalnych i rowów.

   c) Z terenów zainwestowania innego niż wymienione pod lit. a, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi – za pośrednictwem rowów otwartych lub kanalizacji deszczowej do Potoku Kochcickiego i Potoku Kochanowickiego lub ich dopływów naturalnych i rowów.

5) Zasilanie w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii SN

   15 KV i stacji transformatorowych 15/0,4 KV, z zachowaniem następujących zasad:

   a) Nowe odcinki sieci SN i NN oraz przyłącza na terenach przewidzianych w planie pod zabudowę wszelkiego rodzaju i pod zieleń o charakterze parkowym - wyłącznie kablowe.

   b) Odcinki modernizowane istniejącej sieci napowietrznej SN i NN w granicach terenów określonych w lit. a wymieniane na kablową (wymóg).

c) Lokalizacja adaptowanych oraz rejon lokalizacji nowych stacji transformatorowych zgodnie z rysunkiem planu.

6) Ogrzewanie obiektów indywidualne, z wykorzystaniem wysokoefektywnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niskim poziomem emisji substancji do powietrza,

7) Zaopatrzenie w gaz sieciowy z gazociągu Lubliniec – Częstochowa za pośrednictwem stacji redukcyjno-pomiarowych zlokalizowanych zgodnie z planem.

8) Usuwanie odpadów zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przepisami gminnymi.

2. W granicach terenów zainwestowanych obowiązuje wymóg lokalizacji wszystkich niezbędnych sieci uzbrojenia w pasie drogowym.

3. Poza liniami rozgraniczającymi ulic mogą być lokalizowane:

1) Kanalizacja sanitarna, jeżeli warunki terenowe uniemożliwią uzyskanie wymaganych spadków w granicach pasa drogowego.

2) Sieci, których równoległe ułożenie w szerokości ulicy jest niemożliwe przy zachowaniu przepisów dotyczących ich wzajemnej odległości.

4. Jeżeli plan nie wprowadza wymogów zaostrzonych – lokalizacja obiektów względem sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Przy przejściu siecią uzbrojenia pod drogą lub ciekiem należy zastosować się do wymogów administratora drogi lub cieku.

6. Uzbrojenie we wszystkie media terenów w drugiej linii zabudowy, przy drogach wewnętrznych oraz dojazdach niebędących drogą publiczną, niezależnie od odległości od sieci zbiorczych, traktuje się jako wykonanie indywidualnych przyłączy, spoczywające na właścicielach poszczególnych działek lub ich wspólnotach.

7. Na terenach objętych ustaleniami niniejszego planu obowiązuje objęta zakazem trwałego zainwestowania strefa kontrolowana szerokości 4,0 m po obu stronach od osi gazociągów wysokoprężnych relacji Śląsk – Wielkopolska i Lubliniec – Częstochowa; w strefie 3,0 m od osi tych gazociągów obowiązuje także zakaz wprowadzania zadrzewień i zakrzewień.

8. Strefy techniczne, ochronne, sanitarne, ograniczonego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Strefy wskazane na rysunku planu obowiązują do czasu likwidacji przyczyny wprowadzenia strefy.

9. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się lokalizowanie stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej i innych wysokościowych obiektów infrastruktury technicznej – z wyłączeniem elektrowni wiatrowych – pod warunkiem braku ich uciążliwego wpływu na warunki życia ludzi, przy czym w granicach parku krajobrazowego z otuliną oraz w strefach konserwatorskich z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody i ochrony zabytków.

Rozdział 2.
- PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 13.

JEDNOSTKA „0" - STREFA ROLNO - LEŚNA

1. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **01ZL** - teren lasów w rozumieniu określonym w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

1) Nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów - lasy, zadrzewienia śródpolne, użytkowanie i pielęgnacja zgodnie z planami gospodarczymi lasów.

2) Nakaz ochrony istniejących drzewostanów, wymianę zniszczonych i uzupełnienia.

3) Zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej nie związanej z obsługą terenów leśnych.

4) Dla terenów w granicach stref ochrony archeologicznej obowiązują rygory zawarte w **§6**.

5) Dopuszcza się lokalizację niekolidujących z przeznaczeniem podstawowym i niewymagających wyłączania terenu z użytkowania leśnego urządzeń służących wypoczynkowi i rekreacji.

2. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **02ZLp** - teren przeznaczony do zalesienia.

1) Zakaz wprowadzania zabudowy.

2) Zakaz wprowadzania gatunków obcych dla tych terenów.

3) W granicach terenów dopuszcza się realizację lokalnych przebiegów infrastruktury technicznej i zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **03WS** - teren powierzchniowych wód otwartych.

1) Zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych.

2) Nakaz utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania.

3) Realizacja infrastruktury technicznej wyłącznie pod warunkiem zapewnienia niezakłóconego przepływu cieków.

4) Zakaz prowadzenia działań zakłócających funkcjonowanie cieku czy zbiornika na dłuższy okres.

5) Dla części jednostki zawierającej się w strefie ochrony konserwatorskiej "OW" (zgodnie z rys. planu): ustalenia konserwatorskie: patrz **§6**.

4. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **03aWS** - teren wód otwartych - stawu o podstawowej funkcji retencyjnej i rekreacyjnej.

1) Zaleca się zagospodarowanie w powiązaniu z sąsiadującym terenem **F103US**.

2) Funkcja uzupełniająca – teren gospodarki rybackiej niekolidującej funkcją podstawową.

3) Obowiązuje zachowanie starodrzewu na groblach.

5. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **03bWS** - teren wód otwartych - stawu przepływowego o podstawowej funkcji retencyjnej.

1) Funkcja uzupełniająca – teren gospodarki rybackiej w zakresie niekolidującym z funkcją podstawową.

2) Obowiązuje zachowanie starodrzewu na groblach.

6. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **04R** - teren rolniczy (łąki, pastwiska, grunty orne, sady).

1) Nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów.

2) Dopuszcza się realizację i odtwarzanie stawów.

3) Nakaz utrzymania rowów melioracyjnych w dobrym stanie technicznym.

4) Wskazane zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

5) Wskazane nasadzenia i uzupełnienia zieleni wysokiej w obrębie ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny rolne.

6) Zachowanie i adaptacja istniejących przebiegów infrastruktury technicznej.

7) Dopuszcza się realizację lokalnych przebiegów infrastruktury technicznej i zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8) Na obszarach przylegających do dróg publicznych dopuszcza się wydzielanie terenów na cele związane z modernizacją dróg.

9) Na terenie poza obszarem parku krajobrazowego oraz stref konserwatorskich dopuszcza się lokalizację masztów telefonii komórkowej i innych obiektów wysokościowych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych – pod warunkiem zachowania wymaganej odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej i granicy z sąsiednimi gminami oraz spełnienia wymogów określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska oraz zdrowia ludzi.

10) Dopuszcza się przekroczenie linii rozgraniczającej między terenami **04R** a terenami zabudowy mieszkaniowej i rolniczej (**MN**, **MN/RM**, **MN/U**, **RM**, **R,RM**), częścią nowego lub rozbudowywanego budynku stanowiącego uzupełnienie zabudowy, o ile nie wykluczają tego przepisy odrębne, a ze względu na istniejące zainwestowanie nie ma możliwości innej lokalizacji tego budynku na działce.

11) Dopuszcza się realizację nowych zagród, wyłącznie w obrębie gospodarstw o łącznej powierzchni użytków rolnych nie mniejszej niż 2,0 ha, na działce budowlanej nie mniejszej niż 2000 m², poza strefą ochrony pośredniej ujęć wody, strefą oddziaływania hałasu (izofona 50 dB) wzdłuż dróg nr 11 i 46 oraz nie bliżej niż 50 m od granicy terenów rezerwowanych dla północnego obejścia Kochanowic – jeżeli nie ma możliwości ich zlokalizowania w wyznaczonych terenach zabudowy lub jeżeli lokalizacja taka byłaby niekorzystna w stosunku do rozmieszczenia areału gospodarstwa.

12) Dopuszcza się realizację szklarni na terenach bezpośrednio przylegających do istniejącej zabudowy, z ograniczeniem wysokości do wysokości dopuszczonej dla przylegającej zabudowy i powierzchni do 150 m².

13) Dla realizacji określonych w pkt. 11 określa się następujące warunki:

a) Maksymalna wysokość zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów mieszkalnych – dwie kondygnacje – nie więcej jednak niż 8,0 m całkowitej wysokości i 4,0 m do okapu.

b) Dachy wielospadowe o nachyleniu 35°-45°.

c) Maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych o powierzchni poniżej 60 m² wynosi 6,0 m a kąt nachylenia połaci dachowych 30°-45°.

d) Maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych o powierzchni powyżej 60 m² wynosi 8,0 m a kąt nachylenia połaci dachowych 15°-45°.

e) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50%.powierzchni działki budowlanej

f) Realizacja obiektów inwentarskich dopuszczalna zgodnie z ustaleniami § 9, ust 4 pkt 5.

14) Dla obiektów zabytkowych oznaczonych na rys. planu ustalenia konserwatorskie zgodnie z **§6** ust. 1 i 3.

15) Dopuszcza się wydzielenie działek dla realizacji stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, ujęć wody, stacji redukcyjnych gazu o wymaganej przepisami odrębnymi lokalizacji i powierzchni oraz niezbędnych dojazdów do nich.

16) W granicach terenów określonych na załączniku nr 1 jako dopuszczonych do lokalizacji urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW dopuszcza się lokalizację tego rodzaju urządzeń oraz niezbędnych dojazdów do nich, z ograniczeniem do urządzeń niekubaturowych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

17) Dopuszczalna wysokość obiektów infrastruktury – 50 m.

18) Ustala się następujące wymogi związane z zachowaniem elementów krajobrazu kulturowego:

a) Zachowanie czytelnych w krajobrazie historycznych elementów zagospodarowania (spiętrzenia rzek i potoków, stawy, groble, nasypy, kopce itp.).

b) Zachowanie i uzupełnianie historycznych zadrzewień (aleje, remizy, pasy wiatrochronne itp.) z uwzględnieniem tradycyjnego składu gatunkowego.

c) Sukcesywne zastępowanie nasadzeń topolowych zadrzewieniami z gatunków tradycyjnych.

d) Zakaz lokalizacji w sąsiedztwie zachowanych historycznych elementów zagospodarowania nowych obiektów nienawiązujących do nich formą.

7. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **05R,RM** - teren istniejących zagród rolniczych – enklaw w terenie **04R**.

1) W granicach jednostki dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych obiektów usługowych.

2) Zakaz wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2 000 m².

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki.

4) Maksymalna wysokość zabudowy 10,0 m, z zastrzeżeniem **§9** ust. 1, pkt. 3.

5) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 12 m.

6) Dla oznaczonych na rys. planu obiektów zabytkowych obowiązują ustalenia **§6.**

8. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **06R...ZI** - teren rolny stanowiący rezerwę dla zieleni izolacyjnej.

1) Zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania terenów.

2) Zakaz lokalizowania jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

3) Zagospodarowanie docelowe: wprowadzenie zieleni o charakterze izolacyjnym o odpowiednio gęstej strukturze i składzie gatunkowym.

9. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **07ZE** - teren zieleni ekologicznej.

1) Nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów - ekotony wzdłuż potoków i cieków wodnych, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne.

2) Zakaz wprowadzania zabudowy z wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych, z zastrzeżeniem pkt. 8.

3) Dopuszcza się rolnicze wykorzystanie tych terenów.

4) Dopuszcza się realizację i odtwarzanie stawów.

5) Wskazane nasadzenia i uzupełnienia zieleni wysokiej rodzimymi gatunkami drzew.

6) Zachowanie i adaptacja istniejących przebiegów infrastruktury technicznej.

7) Dopuszcza się realizację nowych przebiegów infrastruktury technicznej i instalacji zgodnej z obowiązującymi przepisami.

8) Dopuszcza się przekroczenie linii rozgraniczającej między terenami **07ZE** a terenami zabudowy mieszkaniowej i rolniczej (**MN, MN/RM, MN/U, RM, R,RM)** częścią nowego lub rozbudowywanego budynku stanowiącego uzupełnienie zabudowy, o ile nie wykluczają tego przepisy odrębne, a ze względu na istniejące zainwestowanie nie ma możliwości innej lokalizacji tego budynku na działce.

9) Dla terenów w granicach stref ochrony ujęć wody oraz stref ochrony konserwatorskiej (zgodnie z rys. planu) obowiązują ustalenia odpowiednio **§5** ust.8 i **§6.**

10. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **08ZE/ZL** – teren zieleni ekologicznej na terenach Lasów Państwowych.

1) Dopuszczenie częściowego zalesienia zgodnie z planami gospodarczymi lasów.

2) Pozostałe ustalenia jak w ust. 9 pkt. 1-4.

11. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **09ZE...WS** - teren zieleni ekologicznej – rezerwa terenu dla zbiornika retencyjnego.

1) Zagospodarowanie tymczasowe do czasu realizacji zbiornika jak dla terenów **07ZE** – zieleni ekologicznej.

2) Jednostka zawiera się w strefie ochrony konserwatorskiej "OW" (zgodnie z rys. planu): ustalenia konserwatorskie: patrz **§6**.

3) Zagospodarowanie docelowe: realizacja i użytkowanie zbiornika wodnego, o funkcji retencyjnej i rekreacyjnej.

12. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **010R/PG** – teren rolny w obrębie złoża „Jawornica".

1) Teren rolny zgodnie z wytycznymi dla jednostki oznaczonej jako 04-R, z wyłączeniem możliwości lokalizacji jakiejkolwiek trwałej zabudowy.

2) Dopuszcza się eksploatację surowców zgodnie z przyznanymi koncesjami na warunkach w nich określonych i po spełnieniu wymagań przepisów odrębnych – na zasadach jak w jedn. 92PG.

3) Podjęcie eksploatacji musi być poprzedzone modernizacją dróg doprowadzających do złoża do parametrów wymaganych dla taboru przewidzianego do transportu urobku.

13. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **011ZN** – teren użytku ekologicznego „Brzoza" – rygory zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody

14. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **012R/KDGP, ZE/KDGP, WS/KDGP, ZL/KDGP** – tereny rolne, leśne i wody – rezerwa terenu dla północnego obejścia Kochanowic droga krajową nr 46. Do czasu realizacji obejścia użytkowanie zgodnie z zapisami dla terenów odpowiednio 1ZL, 3WS, 4R, 7ZE, z wykluczeniem możliwości lokalizacji jakiejkolwiek nowej zabudowy.

15. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **013R/KDS** - teren rolny – rezerwa terenu dla nowego przebiegu drogi krajowej S11. Do czasu realizacji drogi użytkowanie zgodnie z zapisami dla terenów 04R, z wykluczeniem możliwości lokalizacji jakiejkolwiek nowej zabudowy.

§ 14.

STREFA ZAINWESTOWANA - SEKTOR A – WSIE DRONIOWICE i HARBUŁTOWICE

1. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **A1-2MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1.

2. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **A3-9MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 2

3. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **A10P** – teren przemysłu i składów.

1) Podstawowa funkcja to produkcja przemysłowa.

2) Dopuszcza się inne rodzaje nieuciążliwej działalności gospodarczej z wyłączeniem działalności związanej ze składowaniem, segregacją i przeróbka odpadów.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%.

4) Udział powierzchni zabudowanej nie więcej niż 30%.

5) Dopuszczalna wysokość zabudowy - 1 kondygnacja i 7,0 m; innych obiektów – 10 m.

6) Intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3.

7) Dachy o nachyleniu połaci w granicach 5-30°.

8) Wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych i wód opadowych jak w **§12** pkt. 3 i 4.

4. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **A11RU** - teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym-hodowlanym.

1) Przeznaczenie podstawowe – produkcja rolno – zwierzęca.

2) Przeznaczenie dopuszczalne terenu stanowią składy i usługi handlu.

3) Całkowity zakaz gromadzenia i składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych.

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni nieruchomości.

5) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m. Maksymalnie dwie kondygnacje użytkowe, dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 10-30°. Dopuszcza się przekroczenie 9,0 m wyłącznie ze względów technologicznych.

6) Wysokość innych obiektów do 12 m.

7) Intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,7

8) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni nieruchomości.

5. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **A12RU** - teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym-hodowlanym.

1) Przeznaczenie podstawowe – produkcja rolna – hodowlana

2) Uciążliwość powodowana działalnością prowadzoną na tym terenie nie może sięgać terenów zabudowy mieszkaniowej w jednostkach A1MN i A2MN

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni nieruchomości.

4) Intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5

5) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 8,0 m.

6) Wysokość innych obiektów do 12 m.

7) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.

6. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **A13US** – teren przestrzeni publicznej - sportu i rekreacji.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

2) Wysokość zabudowy i innych obiektów nie może przekraczać jednej kondygnacji i 5,0 m.

3) Minimum 70% nieruchomości winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

4) Udział powierzchni zabudowanej nie więcej niż 5%

5) Intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,05

7. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **A14U** – teren przestrzeni publicznej – usługi.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne takie jak usługi zdrowia, oświaty, kultury oraz obiekty straży pożarnej.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

3) Dopuszcza się funkcje mieszkalne w obrębie obiektów usługowych w wielkości nieprzekraczającej powierzchni użytkowych części usługowej.

4) Wymagane zabezpieczenie skarp przed występowaniem osuwisk.

5) Wysokość zabudowy i innych obiektów nie może przekraczać dwóch kondygnacji i 8,0 m.

6) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%.

6) Udział powierzchni zabudowanej nie więcej niż 15%

7) Intensywność zabudowy w granicach 0,05-0,2

8. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **A15-16PG** - tereny rolne w obrębie udokumentowanego złoża kruszyw.

1) Przeznaczenie podstawowe – tereny rolne zgodnie z wytycznymi dla jednostki oznaczonej jako **4-R**, z wykluczeniem możliwości lokalizacji jakiejkolwiek nowej zabudowy niezwiązanej z eksploatacją złoża.

2) Dopuszcza się eksploatację surowców zgodnie z przyznanymi koncesjami na zasadach w nich określonych i spełnieniu wymagań przepisów odrębnych.

3) Podjęcie eksploatacji musi być poprzedzone modernizacją dróg doprowadzających do złoża do parametrów wymaganych dla taboru przewidzianego do transportu urobku.

4) Wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych i wód opadowych jak w **§12** pkt. 3 i 4.

9. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **A17-38MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Ustalenia zgodnie z **§9** ust. 2

10. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **A39ZC** – teren cmentarza.

1) Należy w miarę możliwości wprowadzać nasadzenia drzew i krzewów gatunków rodzimych wzdłuż ogrodzenia i traktu głównego.

2) Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów technicznej obsługi cmentarza.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10%.

4) Udział powierzchni zabudowanej nie więcej niż 5%

5) Intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,05

11. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **A40UK** – teren usług kultury - kościoła.

1) Adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy.

2) Dopuszczalna realizacja ciągów pieszych, placów.

3) Wymagana realizacja parkingów w liczbie co najmniej 60 miejsc postojowych.

4) Dopuszczalna wysokość obiektów – 12 m

5) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%.

6) Udział powierzchni zabudowanej nie więcej niż 20%

7) Intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3

12. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **A41US** - teren przestrzeni publicznej – obiekty sportu i rekreacji.

1) Przeznaczeniem terenu są obiekty sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

2) Całkowita wysokość zabudowy, wyłącznie związanej z funkcją podstawową, nie może przekraczać 6,0 m i jednej kondygnacji.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%.

4) Udział powierzchni zabudowanej nie więcej niż 5%

5) Intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,05

6) Parkowanie samochodów na sąsiadującym terenie **A42KS**.

13. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **A42KS** - teren obsługi komunikacji samochodowej.

1) Teren przeznaczony pod lokalizację parkingu z zakazem lokalizacji obiektów kubaturowych.

2) Wymaga się wprowadzenia powierzchni utwardzonej i nieprzepuszczalnej.

14. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **A43UK** - teren przestrzeni publicznej – usług kultury.

1) Dopuszcza się lokalizację obiektów lub funkcji oświaty i administracji.

2) Wysokość zabudowy i innych obiektów nie może przekraczać 10,0 m i dwóch kondygnacji.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%.

4) Udział powierzchni zabudowanej nie więcej niż 40%.

5) Intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,6.

15. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **A44U** - teren usług.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi handlu.

2) Całkowita wysokość zabudowy i innych obiektów nie może przekraczać 6,0 m i jednej kondygnacji.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%.

4) Udział powierzchni zabudowanej nie więcej niż 50%.

5) Intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,5.

16. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **A45ZP** - teren przestrzeni publicznej - gminnej zieleni urządzonej.

1) Dopuszcza się sytuowanie placów zabaw, obiektów biernej rekreacji.

2) Zakaz sytuowania obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury.

3) Wskazane wyznaczenie ścieżek pieszych.

17. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **A46UZ/UT** – teren usług zdrowia, opieki społecznej i rekreacji.

1) Teren przeznaczony pod lokalizację ośrodka rehabilitacyjnego dla osób starszych, domu opieki społecznej, agroturystyki i hipoterapii.

2) Dopuszcza się lokalizację budynków dwukondygnacyjnych plus użytkowe poddasze, o wysokości do 12 m; dopuszczalna wysokość innych obiektów do 15 m.

3) Wymóg stosowania dachów dwu- lub wielospadowych o spadkach 30°-45° krytych dachówką lub materiałami dachówko podobnymi w kolorach naturalnych.

4) Udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% z tego 20% winna stanowić zieleń wysoka

5) Obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej.

6) Uzbrojenie terenu w ramach planowanej inwestycji z podłączeniem do istniejącej sieci elektroenergetycznej i wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz na oczyszczalnię.

7) Udział powierzchni zabudowanej nie więcej niż 20%.

8) Intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3.

18. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **A47-48US** - tereny przestrzeni publicznej – usługi sportu i rekreacji.

1) Przeznaczenie podstawowe – ogólnodostępny ośrodek sportowo-rekreacyjny, miejsce spotkań i imprez masowych, ogólnodostępne obiekty i tereny sportowe i rekreacyjne.

2) Przeznaczenie uzupełniające - obiekty handlowe i małej gastronomii.

3) Obiekty kubaturowe wysokości do jednej kondygnacji i 6,0 m, z dachami wielospadowymi o nachyleniu połaci w granicach 35°-45°, inne obiekty wysokości do 12 m.

4) Nieprzekraczalna powierzchnia pojedynczego obiektu - 80 m².

5) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 90%.

6) Udział powierzchni zabudowanej nie więcej niż 1%

7) Intensywność zabudowy w granicach 0,005-0,01,

8) Parkingi zielone w pasie przylegającym do drogi 307KDL, na co najmniej 100 miejsc postojowych

§ 15.

STREFA ZAINWESTOWANA - SEKTOR B – WIEŚ KOCHANOWICE

1. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **B1-3- MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Przeznaczenie podstawowe - adaptowana, rozproszona, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) Zakaz lokalizacji nowych obiektów o funkcjach usługowych i mieszkalnych oraz rozbudowy kubatury mieszkaniowej.

3) Budowa i rozbudowa obiektów towarzyszących do powierzchni 50 m² i wysokości 5,0 m.

4) Pozostałe ustalenia zgodnie z §9 ust.1.

2. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **B4-5- MN/RM** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 3, z zastrzeżeniem pkt.2.

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej nie mniej niż 50% powierzchni działki.

3. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **B6-7MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1, z zastrzeżeniem pkt.2-4.

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki.

3) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m.

4) Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wielorodzinnej na zasadach określonych jak dla terenu B **8-MW** pkt. 4-9.

4. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B8-MW** - teren zabudowy wielorodzinnej.

1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2) Zakaz wprowadzania nowych obiektów zabudowy o charakterze wielorodzinnym.

3) Dopuszcza się zwiększenie liczby mieszkań wyłącznie poprzez zmianę dachu na wielospadowy i wykorzystanie użytkowego poddasza.

4) Dopuszczalne utrzymanie dachu płaskiego lub zastosowanie dachu wielospadowego o nachyleniu 25°-45°.

5) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki.

6) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 12,0 m.

7) Dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze).

8) Wysokość zabudowy towarzyszącej nie może przekraczać 5,0 m.

9) Dla zabudowy towarzyszącej należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 25°-45°.

10) Zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na mieszkanie.

5. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **B9-10MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1, z zastrzeżeniem pkt. 2.

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki.

6. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **B11-MN/RM** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 3.

7. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **B12-RM** - teren zabudowy zagrodowej - dawny folwark Bizyja

1) Nakaz utrzymania istniejącej zabudowy.

2) Dopuszcza się realizację obiektów gospodarczych na miejscu dawnych budynków folwarcznych, w gabarytach i liniach zabudowy nawiązujących do obiektów pierwotnych.

3) Nakaz utrzymania i pielęgnacji istniejącej zieleni wysokiej; Nowe nasadzenia z wykorzystaniem gatunków i odmian tradycyjnych.

4) Dopuszczalna wysokość zabudowy wyznaczona wysokością istniejących budynków, dopuszczalna wysokość innych obiektów – 20 m

5) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40%.

6) Udział powierzchni zabudowanej nie więcej niż 20%

7) Intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3

8. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **B13-14-MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 2.

9. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **B15-16U** - tereny usług.

1) Dopuszcza się sytuowanie obiektów drobnego przemysłu i rzemiosła pod warunkiem braku oddziaływania poza jednostką planu.

2) Zakaz składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych, oraz gromadzenia i przetwarzania odpadów.

3) Dopuszcza się adaptację istniejącego budynku mieszkalnego w granicach terenu 15U.

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni nieruchomości.

5) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m. i trzech kondygnacji użytkowych.

6) Dla obiektów jednokondygnacyjnych maksymalna wysokość 8,0 m.

7) Wysokość innych obiektów nie większa niż 12 m.

8) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15%.

9) Intensywność zabudowy w granicach 0,1-1,0.

10. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **B17-19-MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 2.

11. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **B20-30MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1 z zastrzeżeniem pkt. 2-4.

2) Zakaz lokalizowania nowych budynków inwentarskich.

3) W obrębie działki budowlanej dopuszcza się nie więcej niż jeden kubaturowy obiekt zabudowy towarzyszącej o powierzchni nie większej niż 60 m^2.

4) Minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 600 m^2.

12. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **B31-39MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 2.

2) W terenie 34MN/U udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%

13. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B40US** - teren przestrzeni publicznej – sportu i rekreacji.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

2) Dopuszcza się nie więcej niż jeden obiekt kubaturowy w obrębie jednostki planu, maksymalna powierzchnia zabudowy (w tym trybuny) - 10%, maksymalna wysokość obiektów dwie kondygnacje i nie więcej niż 10,0 m; dach dwuspadowy o spadkach połaci do 15° lub płaski.

3) Minimum 70% powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

4) Intensywnośc zabudowy w granicach 0,05--0,15

14. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **B41-42UCP** – obszar przestrzeni publicznej, tereny usług centrotwórczych oraz ogólnodostępny teren spotkań i festynów.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi kultury, zdrowia, oświaty, gastronomii, handlu, sportu, turystyki, administracji i usługi inne (straż pożarna).

2) Dopuszczalny udział usług handlu w obrębie jednostki planu nie może stanowić więcej niż 35% wszystkich powierzchni obiektów usługowych.

3) Wysokość obiektów nie może przekraczać 12,0 m i trzech kondygnacji; dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci 15-45°; dopuszcza się dachy płaskie.

4) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.

5) Udział powierzchni zabudowanej w granicach jednostki B41UCP nie więcej niż 30 %, w granicach jednostki B42UCP – 50%.

6) Intensywność zabudowy w jednostce B41UCP w granicach 0,2-0,5; w jednostce B42UCP – w granicach 0,3-0,9.

7) Wskazane wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

15. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B43MN/U** - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1.

2) Nowoprojektowane obiekty mieszkalne należy lokalizować minimum 20,0 m od strony drogi **303KDGP** i stosować środki techniczne przeciwdziałające hałasowi i wibracjom

16. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B44U/KS** - teren usług i usług komunikacji samochodowej.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi, w tym związane z obsługą komunikacji.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa.

3) Wysokość całkowita zabudowy do 9,0 m (dwie kondygnacje); innych obiektów do 12,0 m; dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 10°-45°.

4) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%.

5) Udział powierzchni zabudowanej do 40%.

6) Intensywność zabudowy w granicach 0,3-0,6.

7) Obsługa komunikacyjna innych obiektów z dojazdów po południowej stronie terenu.

Nowoprojektowane obiekty mieszkalne należy lokalizować możliwie daleko od drogi **303KDGP.**

17. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B45UCP** - teren przestrzeni publicznej – usług centrotwórczych.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi o charakterze centrotwórczym.

2) Dopuszcza się adaptację istniejących funkcji mieszkaniowych bez możliwości lokalizacji nowych obiektów mieszkalnych, dopuszcza się modernizację obiektów mieszkalnych, również poprzez rozbudowę,

3) Zakaz lokalizacji nowych obiektów gospodarczych i inwentarskich.

4) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m (2 kondygnacje + użytkowe poddasze); wysokość innych obiektów do 10 m.

5) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 30°-45°.

6) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni nieruchomości.

7) Udział powierzchni zabudowanej do 50%.

8) Intensywność zabudowy w granicach 0,5-1,0.

9) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych w obrębie przyległych dróg.

10) Nakaz utrzymania sposobu zagospodarowania zieleńca z mogiłą pomordowanych.

11) Obowiązek zachowania i konserwacji starodrzewu.

18. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B46KS** - teren usług komunikacji samochodowej.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi związane z obsługą komunikacji - stacja benzynowa, stacja kontroli pojazdów, stacja napraw, myjnia, motel, parkingi, gastronomia.

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni nieruchomości.

3) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m (2 kondygnacje).

4) Dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z jednostką A47U.

5) Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 10-45°; dopuszcza się dachy jednospadowe dla obiektów zlokalizowanych w granicy oraz dachy płaskie.

6) Wysokość innych obiektów do 12,0 m.

7) Intensywność zabudowy w granicach 0,5-1,0.

8) Dopuszcza się w obrębie zabudowy usługowej mieszkania dla właścicieli lub administratorów obiektów usługowych.

9) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu.

10) Zakaz wprowadzania nowych włączeń do drogi oznaczonej jako **303KDGP**.

11) Powierzchnie zagrożone produktami naftowymi muszą być nieprzepuszczalne i wyposażone w kanalizację deszczową z separatorami oleju. Wymaga się podczyszczania ścieków przed ich odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci.

19. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B47U** - teren usług.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi, w tym usługi centrotwórcze.

2) Dopuszcza się sytuowanie obiektów drobnego przemysłu i rzemiosła pod warunkiem braku oddziaływania poza jednostką planu.

3) Zakaz składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych.

4) Dopuszcza się lokalizację mieszkań w kondygnacjach powyżej parteru.

5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni nieruchomości.

6) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m. Maksymalnie trzy kondygnacje użytkowe. Dla obiektów jednokondygnacyjnych maksymalna wysokość 8,0 m.

7) Dopuszcza się lokalizacje budynków w granicy z jednostka A46KS.

8) Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 10-45°; dopuszcza się dachy jednospadowe dla obiektów zlokalizowanych w granicy oraz dachy płaskie.

9) Wysokość innych obiektów do 12,0 m.

10) Intensywność zabudowy w granicach 0,5-1,0.

11) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni nieruchomości.

20. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B48MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 2.

21. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B49U/KS** - teren usług i usług komunikacji samochodowej.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi, w tym związane z obsługą komunikacji.

2) Wysokość całkowita zabudowy do 6,0 m (jedna kondygnacja); dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 10°-45°.

3) Obsługa komunikacyjna z dojazdu po południowej stronie terenu. Zakaz wprowadzania nowych włączeń do drogi oznaczonej jako **303KDGP**.

22. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B50MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1.

2) Zakaz wydzielania nowych działek budowlanych .

3) Zakaz lokalizowania nowych obiektów mieszkalnych.

4) Dla obiektów zabytkowych oznaczonych na rys. planu obowiązują ustalenia **§6**.

23. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B51UO** - teren przestrzeni publicznej – usług oświaty.

1) Zakaz lokalizowania nowych obiektów po stronie zachodniej budynku szkoły.

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni nieruchomości.

3) Powierzchnia zabudowana nie więcej niż 30%.

4) Obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi oznaczonej jako 308KDD.

6) Intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,2.

5) Dla stref ochrony konserwatorskiej oraz obiektów zabytkowych oznaczonych na rys. planu obowiązują ustalenia §6.

24. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B52S** - teren składów.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi związane ze składowaniem.

2) Dopuszcza się sytuowanie obiektów drobnego przemysłu i rzemiosła pod warunkiem braku oddziaływania poza jednostką planu.

3) Dopuszczalna adaptacja i modernizacja istniejących obiektów mieszkaniowych.

4) Całkowity zakaz gromadzenia i składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych.

5) Wskazana modernizacja i estetyzacja istniejących obiektów i wyburzenie obiektów o złym stanie technicznym, z zastrzeżeniem pkt.9.

6) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni nieruchomości.

7) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m. Maksymalnie dwie kondygnacje użytkowe. Dopuszcza się przekroczenie 9,0 m wyłącznie ze względów technologicznych.

8) Wysokość innych obiektów do 12 m.

9) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni nieruchomości.

10) Intensywność zabudowy w granicach 0,4-0,6.

11) Dla obiektów zabytkowych oznaczonych na rys. planu obowiązują ustalenia **§6**.

25. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B53RM** - teren zabudowy zagrodowej.

1) Ustalenia zgodnie z § 9 ust.4, z zastrzeżeniem pkt.2-4

2) Minimum 20% własności winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

3) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 8,0 m (1 kondygnacja + użytkowe poddasze).

4) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 30°-45°.

5) Zakaz lokalizacji nowych obiektów mieszkalnych w strefie sanitarnej wokół cmentarza wskazanej na rysunku planu.

6) Dopuszczenie wprowadzenia funkcji usługowej i działalności gospodarczej z usługami nieuciążliwymi.

26. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B54UCP** - teren usług centrotwórczych.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi handlu i gastronomii oraz nieuciążliwego rzemiosła.

2) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m (1 kondygnacja + użytkowe poddasze).

3) Wysokość innych obiektów – do 10 m.

4) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 35°-45°.

5) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni nieruchomości.

6) Udział powierzchni zabudowanej do 60%.

7) Intensywność zabudowy w granicach 0,5-0,9.

8) Dla obiektów zabytkowych oznaczonych na rys. planu obowiązują ustalenia **§6**.

27. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B55UK** - teren usług kultury – kościół parafialny.

1) Dla stref ochrony konserwatorskiej oraz obiektów zabytkowych oznaczonych na rys. planu obowiązują ustalenia **§6**.

28. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B56ZC** - teren cmentarza.

1) Adaptacja istniejącego cmentarza.

2) Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych (z wyjątkiem obiektu służącego jako zaplecze techniczne dla obsługi cmentarza).

3) Dla obiektów zabytkowych oznaczonych na rys. planu obowiązują ustalenia **§6**.

4) Wymóg zachowania historycznego układu cmentarza.

5) Zakaz usuwania starodrzewu, poza drzewami suchymi, chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu.

6) Wymóg pozostawienia „in situ" historycznych nagrobków (powstałych przed 1939 r. lub wybranych na podstawie odrębnego opracowania lub protokołu spisanego z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków).

7) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 6,0 m (1 kondygnacja).

8) Wysokość innych obiektów – do 8 m.

9) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 35°-45°; dopuszcza się dachy w formie kopuły.

10) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni, nie wliczając powierzchni grobów ziemnych.

11) Udział powierzchni zabudowanej do 5%.

12) Intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,05.

29. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **B57-60-MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 2, z zastrzeżeniem pkt.2.

2) Dla zabudowy wzdłuż ul. Wiejskiej, w związku z ochroną zabytkowego układu przestrzennego obowiązują następujące ustalenia:

a) Wymóg przestrzegania następujących zasad kształtowani zabudowy:

- ograniczenie wysokości budynków lokalizowanych w pierzejach ulic i placów do dwu kondygnacji , z poziomem ± 0,0 nie wyżej niż 0,8 m powyżej poziomu terenu.
- stosowanie dachów wysokich, z nachyleniem połaci frontowej w granicach 35°-45°
- usytuowanie budynków frontowych - kalenicowe, wymóg zachowania przedogródków z tradycyjną formą ogrodzenia

b) Wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych.

c) Zakaz usuwania zachowanych elementów wystroju architektonicznego w wypadku remontu budynku.

d) Wymóg pozostawienia "in situ" zachowanych elementów małej architektury.

e) Wymóg pozostawienia zachowanego starodrzewu, a w wypadku następowania naturalnych ubytków - uzupełnianie zgodnie z tradycyjnym składem gatunkowym.

3) Zakaz lokalizacji nowych obiektów mieszkalnych w strefie sanitarnej wokół cmentarza wskazanej na rysunku planu.

4) Dla obiektów zabytkowych oznaczonych na rys. planu obowiązują ustalenia **§6**.

30. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B61MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1, z zastrzeżeniem pkt.2-4

2) Dla nowoprojektowanej zabudowy minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 1000 m^2.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni działki.

4) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m (1 kondygnacja + użytkowe poddasze).

31. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B62PU** - teren przemysłu, składów i usług.

1) Przeznaczenie podstawowe – produkcja przemysłowa i składowanie, z wyłączeniem składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych oraz odpadów.

2) Dopuszcza się inne rodzaje działalności gospodarczej niesprzeczne z funkcją podstawową.

3) Uciążliwość nie może wykraczać poza granicę jednostki planu, chyba że zostanie wyznaczony obszar ograniczonego użytkowania.

4) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10%.

5) Dopuszczalna wysokość zabudowy i innych obiektów wyznaczona wysokością obiektów istniejących.

6) Wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych i wód opadowych jak **§12** pkt. 3 i 4.

7) Udział powierzchni zabudowanej do 80%.

8) Intensywność zabudowy w granicach 0,5-1,0.

32. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **B63-66MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1.

2) Obsługa komunikacyjna terenów w drugiej linii zabudowy poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną o szerokości min 6.0 m.

33. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **B67-77MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 2.

2) Dla obiektu zabytkowego oznaczonego na rys. planu obowiązują ustalenia **§6**.

34. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B78P** - teren przemysłu i składów.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi i przemysł, z wyjątkiem mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2) Całkowity zakaz gromadzenia i składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych oraz odpadów innych niż powstające w trakcie prowadzonej działalności gospodarczej.

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni nieruchomości.

4) Wysokość zabudowy i innych obiektów nie może przekraczać 9,0 m.

5) Intensywność zabudowy w granicach 0,5-1,0

6) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni nieruchomości.

35. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **B79-84MN/U** - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1.

2) Nowoprojektowane obiekty mieszkalne należy lokalizować minimum 10,0 m od strony drogi **303KDGP** i stosować rozwiązania przeciwdziałające hałasowi i wibracjom

36. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B85U** - teren usług.

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi handlu, gastronomii, turystyki oraz związane z obsługą komunikacji samochodowej, z wyjątkiem stacji benzynowych.

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni nieruchomości.

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni nieruchomości.

4) Wysokość zabudowy i innych obiektów nie może przekraczać 8,0 m.

5) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 20°-45°.

6) Zakaz realizacji nowych włączeń do drogi oznaczonej jako **303KDGP**. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez wjazd w obrębie jednostki oznaczonej jako B **86KS** lub z drogi oznaczonej jako **307KDL**

37. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B86KS** - teren usług komunikacji samochodowej.

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi handlu, gastronomii, turystyki oraz związane z obsługą komunikacji samochodowej.

2) Dopuszcza się w obrębie zabudowy usługowej mieszkania dla właścicieli lub administratorów obiektów usługowych.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni nieruchomości.

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni nieruchomości.

5) Wysokość zabudowy i innych obiektów nie może przekraczać 10,0 m

6) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 20°-45°.

38. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B87ZI** - teren zieleni izolacyjnej.

1) Wymóg wprowadzenia zieleni o charakterze izolacyjnym.

2) Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się realizację ekranów akustycznych na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

3) Zieleń stanowiąca izolację powinna posiadać odpowiednio gęstą strukturę i skład gatunkowy.

4) Dopuszcza się przecięcia pasa zieleni izolacyjnej wjazdami o szerokości nie większej niż 6,0 m.

5) Dopuszcza się nie więcej niż jeden wjazd dla jednej nieruchomości.

39. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **B88P** - teren przemysłu i składów.

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi związane ze składowaniem.

2) Dopuszcza się zagospodarowanie związane z produkcją rolną, z wyjątkiem produkcji zwierzęcej.

3) Dopuszcza się sytuowanie obiektów drobnego przemysłu i rzemiosła pod warunkiem braku oddziaływania poza jednostką planu.

4) Całkowity zakaz gromadzenia i składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych.

5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni nieruchomości.

6) Wysokość zabudowy i innych obiektów nie może przekraczać 9,0 m. Maksymalnie dwie kondygnacje użytkowe. Dopuszcza się przekroczenie 9,0 m wyłącznie ze względów technologicznych.

7) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni nieruchomości.

8) Odprowadzenie ścieków i wód opadowych jak w **§12** pkt. 3 i 4.

§ 16.

STREFA ZAINWESTOWANA - SEKTOR C - PRZYSIÓŁEK SWACIOK

1. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **C1-7MN/RM** - tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 3, z zastrzeżeniem ust. 2.

2) Dla nowoprojektowanej zabudowy zagrodowej minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 1000 m^2.

2. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **C8PU** - teren różnorodniej działalności gospodarczej.

1) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni nieruchomości.

2) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m. Dopuszcza się przekroczenie 10,0 m wyłącznie ze względów technologicznych.

3) Wysokość innych obiektów do 15 m.

4) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni nieruchomości.

5) Wymóg pozostawienia istniejącej zieleni wysokiej.

6) Obsługa komunikacyjna jednostki od strony Gminy Herby z przyległego terenu przemysłowego, oraz – jednym wspólnym zjazdem – z drogi 303KDGP.

§ 17.

STREFA ZAINWESTOWANA - SEKTOR D – WSIE OSTRÓW - LUBOCKIE

1. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **D1-4MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1, z zastrzeżeniem pkt.2.

2) Dla nowoprojektowanej zabudowy zagrodowej minimalna powierzchnia nieruchomości wynosi 1000 m^2.

3) Dla obiektu zabytkowego oznaczonego na rys. planu obowiązują ustalenia §6.

2. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **D5-32MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 2.

3. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **D33MN/RM** – teren zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej Ustalenia zgodne z **§9** ust. 3.

4. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **D34-40ML** - tereny zabudowy letniskowej.

1) Ustalenia jak w **§9** ust. 5., z zastrzeżeniem pkt.2.

2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w terenach **39-40ML** - 800 m^2.

5. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **D41UK** - teren usług kultury - teren Kościoła.

1) Adaptacja istniejącej zabudowy.

2) Dopuszczalna realizacja ciągów pieszych, placów i budynku plebani.

3) Minimum 30% terenu winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna. Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki.

4) Intensywność zabudowy w przedziale 0,1-0,2

5) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 15,0 m, w części wysokościowej – 30 m.

6) Dopuszczalna wysokość innych obiektów i zabudowy towarzyszącej – 10 m.

7) Dachu dwu- i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedzale 25-50°

6. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **D42U** - teren usług – przestrzeni publicznej.

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi kultury, oświaty, sportu, administracji, straż pożarna i inne usługi o charakterze publicznym.

a) Dopuszcza się mieszkania dla administratorów obiektów usługowych.

b) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni nieruchomości.

c) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki.

d) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 11,0 m i trzech kondygnacji.

e) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 15,0 m

f) Intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6

g) Dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w granicach 20-45°

2) Przeznaczenie uzupełniające - usługi handlu, gastronomii.

a) Dopuszcza się usługi handlu i gastronomii wyłącznie w ramach obiektów o funkcjach wymienionych jako przeznaczenie podstawowe.

b) Maksymalna, łączna powierzchnia handlowa obiektów usługowych w obrębie jednostki planu nie może przekroczyć 150 m^2.

7. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **D43U** - teren usług.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe, produkcyjno-handlowe, szkolne, muzealne.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – funkcja mieszkaniowa.

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni nieruchomości.

4) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m i dwóch kondygnacji.

5) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 15,0 m

6) Intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,5

7) Dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w granicach 20-45°

8) Dopuszcza się lokalizację boisk sportowych, placów zabaw i obiektów małej architektury.

8. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **D44US** - teren sportu i rekreacji.

1) Dopuszcza się jednokondygnacyjne obiekty obsługujące funkcję podstawową.

2) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 5,0 m.

3) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 15,0 m

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 5% powierzchni działki.

5) Minimum 70% powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

6) Intensywność zabudowy w granicach 0,01-0,05.

7) Dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w granicach 20-45°.

9. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **D45U** - teren usług.

1) Wysokość zabudowy i innych obiektów do 10 m.

2) Minimum 20% nieruchomości winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

3) Udział powierzchni zabudowanej nie więcej niż 40%.

4) Intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,5.

5) Uciążliwość usług nie może wykraczać poza teren jednostki, powiększony o tereny w dyspozycji jednostki prowadzącej usługi.

6) Dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci nie mniej niż 20°.

10. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **D46KS** - teren obsługi komunikacji samochodowej.

1) Teren przeznaczony pod lokalizację parkingu.

2) Wymóg wprowadzania powierzchni nieprzepuszczalnej w obrębie stanowisk parkingowych.

11. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **D47RM** - teren zabudowy zagrodowej.

1) Teren istniejącej leśniczówki z obiektami towarzyszącymi.

2) Zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni nieruchomości.

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki.

5) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 8,0 m (jedna kondygnacja + użytkowe poddasze).

6) Intensywność zabudowy w przedziale 0,1-0,4.

7) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 15,0 m.

8) Dla obiektu zabytkowego oznaczonego na rys. planu obowiązują ustalenia **§6**.

9) Dla nowych realizacji w granicach jednostki obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub naczółkowych, symetrycznych, z nachyleniem połaci w granicach 35°-45° oraz wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych.

10) Wymóg pozostawienia zachowanego starodrzewu, a w wypadku następowania naturalnych ubytków - uzupełnianie zgodnie z tradycyjnym składem gatunkowym.

12. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **D48-51RM** - tereny zabudowy zagrodowej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust.4, z zastrzeżeniem pkt. 2-5.

2) Zakaz wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2 000 m².

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni nieruchomości.

4) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 8,0 m (jedna kondygnacja + użytkowe poddasze).

5) Dla nowych realizacji w granicach jednostki obowiązuje stosowanie dachów dwu- i wielospadowych lub naczółkowych, symetrycznych, z nachyleniem głównych połaci w granicach 35°-45° oraz wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych.

§ 18.

STREFA ZAINWESTOWANA - SEKTOR E – WIEŚ JAWORNICA

1. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **E1MW** - teren zabudowy wielorodzinnej.

1) Adaptacja i modernizacja istniejącej zabudowy wielorodzinnej.

2) Zakaz wprowadzania nowych obiektów zabudowy o charakterze wielorodzinnym.

3) Dopuszcza się zwiększenie liczby mieszkań wyłącznie poprzez zmianę dachu na wielospadowy i wykorzystanie użytkowego poddasza.

4) Dopuszczalne utrzymanie dachu płaskiego lub zastosowanie dachu wielospadowego o nachyleniu 25°-45°.

5) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni nieruchomości.

6) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 11,0 m.

7) Wysokość innych obiektów do 15,0 m.

8) Dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze).

9) Wysokość zabudowy towarzyszącej nie może przekraczać jednej kondygnacji i 5,0 m.

10) Dla zabudowy towarzyszącej należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 25°-45°.

11) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki.

12) Wysokość innych obiektów do 15,0 m.

13) Intensywność zabudowy w granicach 0,3-0,8.

2. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **E2-7MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1.

3. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **E8-23MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 2, z zastrzeżeniem pkt.2.

2) Zakaz lokalizacji nowych obiektów inwentarskich związanych z hodowlą zwierząt.

4. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **E24-27PU** - tereny różnorodnej działalności gospodarczej.

1) Przeznaczeniem podstawowe - są zakłady przemysłowe, składy, bazy, magazyny, centra technologiczne i logistyczne, usługi produkcyjne i inne uciążliwe.

2) Dopuszcza się wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją stref produkcyjnych, w szczególności:

a) Budynki i urządzenia o funkcji produkcyjnej, magazynowo-składowej i wszelkiego rodzaju bazy .

b) Budynki o funkcji usługowe, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

c) Garaże i parkingi, stacje benzynowe i obsługi samochodów, myjnie, warsztaty obsługi technicznej.

d) Wszelkie budynki, obiekty i urządzenia komunalne, inżynieryjne, kubaturowe i liniowe.

e) Zaplecza administracyjno-techniczne lub socjalne.

f) Wszelkie budynki i urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki.

3) Zakaz lokalizowania obiektów o funkcji mieszkaniowej, usług oświaty, sportu, kultury, ochrony zdrowia, o ile nie są integralna częścią przedsięwzięcia o funkcji podstawowej.

4) Zakaz budowy i użytkowania obiektów i urządzeń, dla których skumulowane uciążliwe oddziaływania na środowisko wykraczają poza granicę jednostki **E27PU** lub połączone granice jednostek **E24-26PU i F86-87P.**

5) Minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 5 000 m².

6) Intensywność zabudowy w granicach 0,1-1,2.

7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%.

8) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni nieruchomości.

9) Zakaz przekraczania wysokości zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne i 20 m. Dopuszcza się odstępstwa od tej zasady w przypadku budowy obiektów technicznych takich, jak kominy i maszty itp. których wysokość narzucają warunki techniczne i technologiczne ich funkcjonowania, z ograniczeniem wysokości do 50 m.

10) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 20 m.

11) Komunikację wewnętrzną należy rozwiązywać w trakcie postępującego zainwestowania i dopasowywać do zaistniałych potrzeb. Minimalna szerokość wewnętrznych dróg obsługujących – 12,0 m, w tym jezdnia nie mniej niż 7,0 m szerokości; zalecane przebiegi dróg obsługujących oznaczono na rysunku planu linią przerywaną.

12) Obsługa komunikacyjna jednostki E27PU z przylegających terenów zainwestowanych w granicach Miasta Lublińca.

5. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **E28U** - teren usług.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi, w tym usługi uciążliwe.

2) Warunki zabudowy dla obiektów usług:

a) Dopuszczalna całkowita wysokość zabudowy 9,0 m.

b) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 50 m.

c) Maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%

d) Intensywność zabudowy w przedziale 0,2-0,8

e) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.

f) Zakaz lokalizacji obiektów i działalności mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3) Obsługa komunikacyjna z drogi 302KDGP, poprzez drogę serwisową

4) Przeznaczenie dopuszczalne - teren adaptowanej zabudowy mieszkaniowej.

a) Zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.

b) Zakaz realizacji nowych obiektów mieszkalnych.

c) Istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie, rozbudowie pod warunkiem utrzymania funkcji podstawowej jednostki planu.

6. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **E29U** - teren usług.

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi, w tym związane z obsługą komunikacji samochodowej.

2) Zakaz wydzielania nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1500 m².

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni nieruchomości.

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni nieruchomości.

5) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 8,0 m (jedna kondygnacja + użytkowe poddasze).

6) Intensywność zabudowy w przedziale 0,1-0.3

7) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 50 m.

8) Należy stosować dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu 20°-45°.

9) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu, wydzielając co najmniej 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni usługowej i 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne oraz 1 miejsce postojowe na każdych 4 zatrudnionych, nie mniej jednak łącznie niż 20 miejsc parkingowych.

10) Obsługa komunikacyjna z drogi **305KDZ** poprzez jeden wjazd dla całej jednostki planu.

7. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **E30US** - teren sportu i rekreacji.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi sportu, wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

2) Dopuszcza się nie więcej niż jeden obiekt kubaturowy w obrębie jednostki planu, maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 120 m², maksymalna wysokość obiektu dwie kondygnacja i nie więcej niż 9,0 m, dach wielospadowy o nachyleniu 30°-45°.

3) Intensywność zabudowy w przedziale 0,005-0,01.

4) Minimum 50% powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

8. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **E31UO** - teren usług oświaty i administracji.

1) Zachowanie i modernizacja istniejącej zabudowy.

2) Dopuszcza się lokalizację boisk sportowych, placów zabaw i obiektów małej architektury.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni nieruchomości.

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni nieruchomości.

5) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m.

6) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 15 m.

7) Intensywność zabudowy w przedziale 0,1-0.4

8) Dachy nowych obiektów o geometrii dachu budynku istniejącego.

9) Dla obiektu zabytkowego oznaczonego na rys. planu obowiązują ustalenia **§6**.

9. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **E32ZP** – przestrzeń publiczna - teren zieleni urządzonej.

1) Dopuszcza się sytuowanie alejek spacerowych placów zabaw, obiektów biernej i czynnej rekreacji, boisk rekreacyjnych o zielonej murawie.

2) Zakaz sytuowania obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury.

10. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **E33UK** - teren usług kultury - teren Kościoła wraz z plebanią.

1) Adaptacja istniejącej zabudowy.

2) Dopuszczalna realizacja ciągów pieszych, placów.

3) Minimum 30% terenu winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

4) Zabudowę plebani kształtować zgodnie z poniższymi wytycznymi:

a) Dach dwu- lub wielospadowy o nachyleniu 30°-45°.

b) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m (dwie kondygnacje + użytkowe poddasze).

c) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni nieruchomości.

d) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m.

5) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 15 m.

6) Intensywność zabudowy w przedziale 0,1-0.3.

11. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **E34ZC** - teren cmentarza.

1) Na terenie cmentarza należy w miarę możliwości wprowadzać nasadzenia drzew gatunków rodzimych wzdłuż ogrodzenia i traktu głównego.

2) Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych z dopuszczeniem kaplicy pogrzebowej i obiektu służącego jako zaplecze techniczne dla obsługi cmentarza.

§ 19.

STREFA ZAINWESTOWANA - SEKTOR F – WIEŚ KOCHCICE

1. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F1-2ZP/UZ** – tereny usług ochrony zdrowia, parku i pałacu z obiektami towarzyszącymi.

1) Teren szpitala- sanatorium oraz zieleń parkowa ogólnodostępna.

2) Cały teren w granicach wpisu do rejestru zabytków objęty strefą ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia **§6** ust. 1.

2. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F3-5MW** - tereny zabudowy wielorodzinnej.

1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w istniejących obiektach mieszkalnych.

2) Zakaz wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej.

3) Dla obiektów zabytkowych i strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rys. planu obowiązują ustalenia **§6** ust. 1.

4) Wysokość zabudowy towarzyszącej – odtwarzanej i przebudowywanej nie może przekraczać 5,0 m; obowiązują dachy o geometrii (rodzaj dachu, nachylenie połaci) i pokryciu analogicznych do dachów obiektów mieszkalnych.

3. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F6-7 MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1.

2) Zakaz wydzielania nowych działek budowlanych w granicach terenu F **6MN** i działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m^2 i w granicach terenu **F7MN**

3) Dla obiektów zabytkowych i strefy ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rys. planu obowiązują ustalenia **§6** ust. 1.

4. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F8-10UI** – tereny usług innych.

1) Przeznaczenie podstawowe – ośrodek usług komunalnych w zakresie: administracja, usługi kultury, świetlica środowiskowa, warsztaty, magazyny, garaże.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – mieszkaniowe, z wykorzystaniem, z zastrzeżeniem pkt. 5-6, istniejących obiektów oraz usługi ochrony zdrowia z obiektami towarzyszącymi.

3) Zakaz wprowadzania nowej zabudowy.

4) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni nieruchomości.

5) Zakaz wprowadzania wewnętrznych ogrodzeń nie udokumentowanych historycznie.

6) Cały teren w granicach wpisu do rejestru zabytków objęty strefą ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia **§6** ust. 1.

5. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F11ZD** - tereny ogrodów działkowych.

1) Dopuszcza się lokalizację altan i wiat o powierzchni nie przekraczającej 35 m^2 i wysokości

całkowitej do 5,0 m, z wymogiem zastosowania dachów o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35°.

6. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F12 MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1 z wykluczeniem nowej zabudowy inwentarskiej.

2) Warunkiem dopuszczenia do zabudowy jest wyprzedzająca realizacja kanalizacji sanitarnej.

7. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F13RU** - teren usług związanych z rolnictwem i składowaniem.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi związane z działalnością rolniczą, w tym agroturystyczną.

2) Ograniczenie wielkości hodowli do 20 DJP, z wyłączeniem hodowli fermowej drobiu i trzody chlewnej

3) Dopuszcza się sytuowanie obiektów drobnego przemysłu i rzemiosła pod warunkiem nie stwarzania uciążliwości dla funkcji podstawowej.

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki.

5) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m. Maksymalnie dwie kondygnacje użytkowe; dopuszcza się przekroczenie 9,0 m wyłącznie ze względów technologicznych.

6) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 15 m.

7) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni nieruchomości.

8) Intensywność zabudowy w przedziale 0,1-0,4.

9) Dachy budynków nowo wznoszonych i modernizowanych dwu- i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 10-45°.

10) Wymóg przysłonięcia terenu zwartymi nasadzeniami o tradycyjnym składzie gatunkowym wzdłuż ogrodzenia.

8. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F14P** - teren przemysłu i składów.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi związane ze składowaniem.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – zagospodarowanie związane z produkcją rolną z ograniczeniami jak dla terenu **F13RU**.

3) Dopuszcza się sytuowanie obiektów drobnego przemysłu i rzemiosła pod warunkiem nie stwarzania uciążliwości dla funkcji podstawowej.

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki.

5) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m. Maksymalnie dwie kondygnacje użytkowe; dopuszcza się przekroczenie 9,0 m wyłącznie ze względów technologicznych.

6) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 15 m.

7) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni nieruchomości.

8) Intensywność zabudowy w przedziale 0,1-0,4.

9) Dachy budynków nowo wznoszonych i modernizowanych dwu- i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 10-45°.

10) Wymóg przysłonięcia terenu zwartymi nasadzeniami o tradycyjnym składzie gatunkowym wzdłuż ogrodzenia.

9. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F15-16MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 2., z zastrzeżeniem pkt.2-3.

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki.

3) Dla zabudowy mieszkaniowej wysokość zabudowy nie może przekraczać jednej kondygnacji plus użytkowe poddasze.

4) Dla obiektów zabytkowych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia **§6**.

10. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F17RU** - teren obsługi produkcji rolnej.

1) Podstawowa funkcja to obsługa produkcji rolnej – stacja doświadczalna.

2) Zakaz wprowadzania zabudowy związanej z produkcją rolną – hodowlaną.

3) Dopuszcza się adaptację istniejących funkcji mieszkaniowych w ramach istniejących obiektów.

4) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m.

5) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 15 m.

6) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni działki.

7) Intensywność zabudowy w przedziale 0,1-0,4.

8) Dachy budynków nowo wznoszonych i modernizowanych dwu- i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 10-45°.

9) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni nieruchomości.

11. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F18MW** - teren zabudowy wielorodzinnej.

1) Adaptacja i modernizacja istniejącej zabudowy wielorodzinnej.

2) Zakaz wprowadzania nowej zabudowy o charakterze wielorodzinnym.

3) Dopuszcza się zwiększenie liczby mieszkań wyłącznie poprzez zmianę dachu na wielospadowy i wykorzystanie użytkowego poddasza.

4) Dopuszczalne utrzymanie dachu płaskiego lub zastosowanie dachu wielospadowego o nachyleniu 25°-45°.

5) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni nieruchomości.

6) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni działki.

7) Intensywność zabudowy w przedziale 0,2-0,5

8) Wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać trzech kondygnacji i 12,0 m.

9) Dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze).

10) Wysokość zabudowy towarzyszącej nie może przekraczać 5,0 m.

11) Zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej po południowej stronie obiektów mieszkalnych.

12) Dla zabudowy towarzyszącej należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 25°-45°.

13) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 15 m.

12. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F19MN** – teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinne. Ustalenia jak w **§9** ust.1.

13. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F20ZL** – teren przestrzeni publicznej – las komunalny.

1) Zagospodarowanie rekreacyjne w postaci niewymagającej występowania o zgodę na nieleśne przeznaczenie gruntów leśnych.

2) Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyłączeniem obiektów małej architektury.

3) Zakaz wprowadzania dróg o nawierzchni nieprzepuszczalnej.

14. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F21MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna.

2) Zakaz lokalizacji obiektów inwentarskich.

3) Zakaz lokalizacji usług w odrębnych budynkach.

4) Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2500 m^2.

5) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% powierzchni nieruchomości.

6) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 15% powierzchni działki.

7) Intensywność zabudowy w przedziale 0,1-0,2.

8) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m (jedna kondygnacja plus użytkowe poddasze), przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0 m, poziom parteru nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu.

9) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 10 m.

10) Dachy dwu- i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 25-45°.

11) Wolnostojącą zabudowę towarzyszącą należy sytuować w drugiej linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 20,0 m od elewacji frontowej obiektów w pierwszej linii zabudowy.

15. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F22-23-MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1.

2) Zakaz lokalizacji obiektów inwentarskich.

16. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F24-34MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 2.

17. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F35-36MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 2 z zastrzeżeniem pkt.2-5.

2) Dopuszcza się usługi handlu, gastronomii i drobne rzemiosło.

3) Dla nowoprojektowanej zabudowy minimalna powierzchnia nieruchomości wynosi 600 m^2.

4) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.

5) Ogranicza się wysokość budynków lokalizowanych w pierzejach ulic i placów do dwu kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, z wejściem nie wyżej niż 0,8 m powyżej poziomu terenu.

6) Wysokość pozostałej zabudowy nie może przekraczać 10,0 m (dwie kondygnacje + użytkowe poddasze).

18. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F37-38MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust.1, z zastrzeżeniem pkt.2.

2) Zakaz tworzenia nowych siedlisk rolniczych.

3) Rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych dopuszczalna tylko pod warunkiem nie zwiększania uciążliwości.

4) Dla nowo wytyczanych własności w drugiej linii zabudowy należy zapewnić dojazd od strony ul. Parkowej.

19. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F39-41MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1, z zastrzeżeniem pkt.2-4.

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.

3) W granicach terenu obowiązują następujące ustalenia związane z ochroną zabytkowego układu przestrzennego:

a) Wymóg utrzymania istniejącego układu ulic i placów.

b) Wymóg przestrzegania następujących zasad kształtowani zabudowy:

- ograniczenie wysokości budynków lokalizowanych w pierzejach ulic i placów do dwu kondygnacji, z poziomem "0,00" nie wyżej niż 0,8 m ppt.
- stosowanie dachów wysokich, dwuspadowych, symetrycznych, usytuowanie budynków frontowych kalenicowe. Wymóg zachowania przedogródków z tradycyjną formą ogrodzenia
- Wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych.
- Zakaz usuwania zachowanych elementów wystroju architektonicznego w wypadku remontu budynku.

c) Wymóg pozostawienia "in situ" zachowanych elementów małej architektury.

d) Wymóg pozostawienia zachowanego starodrzewu, a w wypadku następowania naturalnych ubytków - uzupełnianie zgodnie z tradycyjnym składem gatunkowym.

20. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F42ZP** - teren zieleni urządzonej. Zagospodarowanie zielenią niską w powiązaniu z sąsiadującym parkiem.

21. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F43UCP** - teren usług centrotwórczych.

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi kultury, zdrowia, handlu i gastronomii.

2) Adaptacja istniejących obiektów mieszkalnych.

3) Dopuszcza się w obrębie zabudowy usługowej mieszkania dla właścicieli lub administratorów obiektów usługowych.

4) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni nieruchomości.

5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki.

6) Intensywność zabudowy w przedziale 0,3-0,8

7) Wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji i 10,0 m.

8) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 15 m.

9) Dla obiektu dawnego zajazdu oznaczonego na rys. planu obowiązują ustalenia **§6** ust. 3.

10) Poziom "0,00" budynków nie wyżej niż 0,8 m ppt.

11) dachy o spadkach 40°-45°, dwuspadowe lub czterospadowe, symetryczne, usytuowanie budynków frontowych kalenicowe.

12) wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych.

13) Wymóg pozostawienia zachowanego starodrzewu, a w wypadku następowania naturalnych ubytków - uzupełnianie zgodnie z tradycyjnym składem gatunkowym.

22. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F44UK** - teren usług kultury - teren kaplicy.

1) Adaptacja istniejącej zabudowy.

2) Dla obiektu kaplicy obowiązują ustalenia **§6** ust. 3.

23. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F45MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

1) Dopuszcza się przeznaczenie terenu na usługi nieuciążliwe.

2) Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy wyłącznie niewielkimi obiektami o architekturze nawiązującej do istniejących budynków dawnej szkoły.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni działki.

4) Dla obiektów zabytkowych oznaczonych na rys. planu obowiązują ustalenia **§6** ust. 3.

24. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F46 U** - teren usług.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – mieszkaniowe.

3) Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy wyłącznie niewielkimi obiektami o architekturze nawiązującej do istniejących budynków dawnej szkoły.

4) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni nieruchomości.

5) Dla obiektów zabytkowych oznaczonych na rys. planu obowiązują ustalenia **§6** ust. 3.

25. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F47UK** - teren usług kultury - kościoła.

1) Adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, przebudowy i wymiany kubatury.

2) Dopuszczalna realizacja ciągów pieszych, placów.

3) Minimum 30% terenu winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki.

5) Intensywność zabudowy w przedziale 0,1-0,2.

6) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 15,0 m, w części wysokościowej – 30 m.

7) Dopuszczalna wysokość innych obiektów i zabudowy towarzyszącej – 10 m.

8) Dachu dwu- i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w przedziale 25-50°.

26. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F48U** - teren przestrzeni publicznej i usług.

1) Adaptacja istniejącego przeznaczenia terenu - obiekty i urządzenia straży pożarnej oraz części terenu stanowiącego teren zieleni wykorzystywany jako teren rekreacyjny i boisko sportowe i plac zabaw.

2) Wymóg zachowania zieleni wysokiej.

3) Wskazane ogrodzenie części terenu wykorzystywanego rekreacyjnie.

4) Wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji i 10,0 m.

5) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 20 m.

6) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 15% powierzchni działki.

7) Intensywność zabudowy w przedziale 0,1-0,3.

8) Dachy budynków nowo wznoszonych i modernizowanych dwu- i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 10-45°.

27. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F49UO,US** - teren usług oświaty i sportu.

1) Przeznaczenie podstawowe – istniejące usługi oświaty wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja funkcji i obiektów związanych z usługami zdrowia.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni nieruchomości.

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć i 25% powierzchni działki.

5) Intensywność zabudowy w przedziale 0,1-0,4

6) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji 10,0 m.

7) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 15 m.

8) Adaptacja istniejącej instalacji geotermalnej.

9) Teren (poza obszarem instalacji) należy zagospodarować zielenią, w tym wysoką o składzie podobnym do występującego w obrębie parku z jednostki oznaczonej jako **F1-2ZP/UZ**.

28. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F50-51ZP** - tereny zieleni urządzonej. Zagospodarowanie terenu w formach nawiązujących do sąsiadującego parku.

29. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F52-53 MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej-rezydencjonalnej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1 z zastrzeżeniem pkt.2-6

2) Wyklucza się usługi w obiektach wolnostojących i zabudowę rolniczą.

3) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m (jedna kondygnacja + użytkowe poddasze), przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0 m, poziom parteru nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu.

4) Wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze) nie może przekraczać 5,0 m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 3,0 m.

5) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 10 m.

6) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 30°-40, kryte materiałem o wyglądzie dachówki lub gontu, jednakowe dla wszystkich budynków w granicach działki.

30. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F54-56MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1, z zastrzeżeniem pkt.2-7.

2) Ustala się wymóg zachowania istniejącej linii zabudowy – jako obowiązującej.

3) Wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze) nie może przekraczać 5,0 m.

4) Zakaz lokalizowania budynków inwentarskich.

5) Wolnostojącą zabudowę towarzyszącą należy sytuować w drugiej linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od określonej w pkt. 3 pierwszej linii zabudowy.

6) W obrębie własności dopuszcza się nie więcej niż jeden kubaturowy obiekt zabudowy towarzyszącej o powierzchni nie większej niż 60 m^2.

31. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F57-59MN/U** tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 2, z zastrzeżeniem pkt.2.

2) Zakaz sytuowania nowych budynków mieszkalnych i usług gastronomii w oznaczonej strefie sanitarnej wokół cmentarza.

32. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F60-63MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1.

33. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F64MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 2, z zastrzeżeniem pkt.2.

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni nieruchomości.

34. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F65-67MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 2.

35. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F68MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust.2.

2) Dopuszczalne wykorzystanie terenu jako poszerzenie sąsiedniej jednostki oznaczonej jako **F69P** zgodnie z zasadami zagospodarowania dla tej jednostki

36. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F69P** - teren przemysłu i składów.

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi związane ze składowaniem.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty drobnego przemysłu i rzemiosła.

3) Przeznaczenie dopuszczalne – zagospodarowanie związane z produkcją rolną, z wyjątkiem produkcji zwierzęcej.

4) Całkowity zakaz gromadzenia i składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych.

5) W strefie ochronnej cmentarza nie dopuszcza się działalności związanej z produkcją i przechowywaniem żywności.

6) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni nieruchomości.

7) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 8,0 m. Maksymalnie dwie kondygnacje użytkowe. Dopuszcza się przekroczenie 8,0 m wyłącznie ze względów technologicznych.

8) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 15 m.

9) Intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,7.

10) Dachy budynków nowo wznoszonych i modernizowanych dwu- i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 10-45°.

11) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni nieruchomości.

37. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F70ZC** – teren cmentarza.

1) Na terenie cmentarza należy w miarę możliwości wprowadzać nasadzenia drzew gatunków rodzimych wzdłuż ogrodzenia i traktu głównego.

2) Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych.

38. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F71-72KS** - tereny usług komunikacji samochodowej.

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi związane z obsługą komunikacji tj.: obiekty o funkcji noclegowej, gastronomicznej, handlowej, stacje paliw, stacje obsługi pojazdów, dopuszcza się agendy poczty, banków, biur turystycznych i ubezpieczeniowych, teren należy wyposażyć w odpowiednią ilość miejsc parkingowych i sieć wewnętrznych dróg dojazdowych.

a) Minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 2000 m^2.

b) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni działki.

c) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki.

d) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m.

e) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 50 m.

f) Intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,6

g) Dachy dwu- i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 10-45°

h) Powierzchnie zagrożone produktami naftowymi muszą być nieprzepuszczalne i wyposażone w kanalizację deszczową z separatorami oleju. Wymaga się podczyszczania ścieków przed ich odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci.

2) Obsługa komunikacyjna terenów z drogi **302KDGP** poprzez drogi serwisowe zaadaptowane na dojazdy do terenu. W zależności od przeznaczenia terenów układ drogowy należy dostosować do planowanego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

39. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F73UK** – teren usług kultury.

1) Teren ekspozycji bunkra placówki obronnej „Lubliniec" z dojściem i terenem imprez masowych z niezbędnymi urządzeniami.

2) Zagospodarowanie zielenią niską z wyeksponowaniem obiektu.

3) Obiekt objęty ochroną konserwatorską, obowiązują ustalenia **§6** ust. 3.

40. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F74RM** - teren zabudowy zagrodowej – teren dawnego folwarku Emmahof (Imachów).

1) Tereny istniejącej zabudowy rolniczej.

2) Zakaz wydzielania nowych działek budowlanych

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni nieruchomości.

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki.

5) Wysokość zabudowy nie może przekraczać dwu kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, i 9,0 m.

6) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 50 m.

7) Intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,4

8) Obowiązują następujące wymogi dotyczące zagospodarowania terenu:

a) Dla obiektów zabytkowych oznaczonych na rys. planu obowiązują ustalenia **§6** ust. 3.

b) Wymóg zachowania tradycyjnego układu (rozmieszczenia budynków wokół dziedzińca wyznaczonego frontowymi elewacjami budynków sprzed 1939 r.)

c) Nieprzekraczanie gabarytów oraz powtórzenie geometrii dachów budynków istniejących w wypadku realizacji nowych obiektów na terenie strefy.

41. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F75US** - teren sportu i rekreacji.

1) Adaptacja i modernizacja istniejącej strzelnicy.

2) Dopuszcza się obiekty kubaturowe związane bezpośrednio z usługami sportu, rekreacji i turystyki. Maksymalna wysokość obiektów nie może przekroczyć dwóch kondygnacji i 10,0 m.

3) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 50 m.

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 15% powierzchni nieruchomości.

5) Intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,2

6) Dachy budynków nowo wznoszonych i modernizowanych dwu- i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 10-45°

7) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 75% powierzchni jednostki planu.

8) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu.

9) Wzdłuż wewnętrznych ciągów komunikacyjnych należy wprowadzać zieleń wysoką (należy preferować rodzime gatunki drzew).

42. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F76PU** - teren przemysłu nieuciążliwego i usług produkcyjnych.

1) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m i trzech kondygnacji.

2) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 50 m.

3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni nieruchomości.

4) Intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6

5) Dachy budynków nowo wznoszonych i modernizowanych dwu- i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 10-45°

6) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni nieruchomości.

7) Wskazane wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż granicy terenu.

43. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F77U** - teren usług.

1) Przeznaczenie podstawowe – obiekty usług turystyki, gastronomii i handlu związane z obsługą terenu oznaczonego na rys. planu jako **75US**.

2) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m i trzech kondygnacji.

3) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 50 m.

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni nieruchomości.

5) Intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6

6) Dachy budynków nowo wznoszonych i modernizowanych dwu- i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 10-45°

7) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni nieruchomości.

8) Wskazane wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż granicy terenu.

44. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F78-79MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1.

45. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F80-83MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowe. Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 2.

46. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F84-85MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne. Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1.

47. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F86-87PU** – tereny różnorodnej działalności gospodarczej.

1) Przeznaczenie podstawowe – zakłady przemysłowe, składy, bazy, magazyny, centra technologiczne i logistyczne.

2) Dopuszcza się wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją stref produkcyjnych, a mianowicie:

a) Budynki i urządzenia o funkcji produkcyjnej, magazynowo-składowej i wszelkiego rodzaju bazy pod warunkiem, że skumulowane uciążliwości ich użytkowania nie będą wykraczały poza granice jednostki.

b) Budynki o funkcji usługowej, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

c) Garaże i parkingi, stacje benzynowe i obsługi samochodów, myjnie, warsztaty obsługi technicznej.

d) Zaplecza administracyjno-techniczne lub socjalne.

e) Wszelkie budynki i urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki.

3) Zakaz lokalizowania obiektów o funkcji mieszkaniowej, usług oświaty, sportu, kultury, ochrony zdrowia, o ile nie są integralna częścią przedsięwzięcia o funkcji podstawowej.

4) Zakaz budowy i użytkowania obiektów i urządzeń dla których skumulowane uciążliwe oddziaływania na środowisko, wykraczają poza połączone granice jednostek **E24-26P i F86-87P.**

5) Minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 5 000 m².

6) intensywność zabudowy w granicach 0,1-1,2.

7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%.

8) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni nieruchomości.

9) Zakaz przekraczania wysokości zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne i 20,0 m. Dopuszcza się odstępstwa od tej zasady w przypadku budowy obiektów technicznych takich, jak kominy i maszty itp. których wysokość narzucają warunki techniczne i technologiczne ich funkcjonowania, z ograniczeniem wysokości do 50 m.

10) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 20 m.

11) Komunikację wewnętrzną należy rozwiązywać w trakcie postępującego zainwestowania i dopasowywać do zaistniałych potrzeb. Minimalna szerokość wewnętrznych dróg obsługujących – 12,0 m, w tym jezdnia nie mniej niż 7,0 m szerokości; zalecane przebiegi dróg obsługujących oznaczono na rysunku planu linią przerywaną.

48. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F88PU** – teren różnorodnej działalności gospodarczej.

1) Przeznaczenie podstawowe - zakłady związane z przeróbką kruszywa, wydobywanego na terenach sąsiadujących oraz inna działalność przemysłowa i usługowa, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

2) Teren po zakończeniu działalności należy jednorazowo lub etapami poddać rekultywacji z przeznaczeniem na tereny rekreacyjne.

49. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F89U** - teren usług.

1) Przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – tereny innej działalności gospodarczej, w tym lokalizacja urządzeń do produkcji energii wykorzystujących energię słoneczną.

3) Przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni jednostki planu.

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej.

5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-1,0.

6) Zakaz przekraczania wysokości zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne i 20 m.

7) Dopuszczalna wysokość innych obiektów, z wyłączeniem wysokościowych – 20 m.

8) Obiekty wysokościowe do 50 m.

9) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu.

10) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%.

11) Obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi **305KDZ**.

50. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F90US** – teren sportu i rekreacji.

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi sportu i rekreacji, w tym rekreacji przywodnej oraz zieleń urządzona.

2) Przeznaczenie dopuszczalne

a) przejściowe składowanie materiałów nieszkodliwych i nieuciążliwych, niewymagające dodatkowego zainwestowania ani zabezpieczania terenu, obsługiwane z istniejących dróg publicznych,

b) lokalizacja urządzeń do produkcji energii wykorzystujących energię słoneczną.

3) Dopuszcza się wyłącznie zabudowę związaną z funkcją podstawową, nie wyższą niż 6,0 m całkowitej wysokości, z dachami wielospadowymi o nachyleniu głównych połaci nie mniej niż 30°.

4) Dopuszczalna wysokość innych obiektów, z wyłączeniem wysokościowych – 10 m.

5) Obiekty wysokościowe do 50 m.

6) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni działki.

7) Intensywność zabudowy w granicach 0,02-0,1.

8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 75%.

51. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F91-92PG** – tereny eksploatacji powierzchniowej.

1) Teren eksploatacji surowców zgodnie z przyznanymi koncesjami.

2) Teren po okresie eksploatacji należy poddać rekultywacji zgodnie z projektem zagospodarowania złoża.

52. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F93KS** - teren obsługi komunikacji samochodowej.

1) Teren przeznaczony pod lokalizację parkingu.

2) Wymóg wprowadzania powierzchni nieprzepuszczalnej w obrębie stanowisk parkingowych.

53. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F94-97MN/RM** - tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej.

1) Ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z **§9** ust. 3, z zastrzeżeniem pkt.2.

2) Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej oraz realizację nowych siedlisk, z zachowaniem następujących warunków:

a) Wysokość zabudowy dla istniejących obiektów mieszkalnych - do10,0 m,

b) Maksymalna wysokość zabudowy dla nowoprojektowanych obiektów mieszkalnych – jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe– nie więcej jednak niż 8,0 m całkowitej wysokości.

c) Dachy wielospadowe o nachyleniu 35°-45°.

d) Maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych o powierzchni poniżej 60 m^2 wynosi 6,0 m a kąt nachylenia połaci dachowych 35°-45°.

e) Maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów gospodarczych o powierzchni powyżej 60 m^2 wynosi 8,0 m a kąt nachylenia połaci dachowych 15°-45°.

54. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F98ML** - teren zabudowy letniskowej. Ustalenia jak w **§9** ust. 5.

55. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **F99-101RM** - tereny zabudowy zagrodowej.

1) Tereny istniejącej zabudowy zagrodowej z obiektami produkcji roślinnej i zwierzęcej.

2) Zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.

3) Zakaz lokalizacji nowych obiektów mieszkalnych. Dopuszcza się wyłącznie wymianę kubatury.

4) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni nieruchomości.

5) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m (dwie kondygnacje + użytkowe poddasze).

6) Wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie) nie może przekraczać 7,0 m.

7) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 30°-45°.

8) W stosunku do leśniczówki zlokalizowanej na terenie 99RM – obowiązują ustalenia **§6**

56. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F102 ML** - teren zabudowy letniskowej i rekreacyjnej.

1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa letniskowa, ustalenia jak w **§9** ust. 5.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – inne zagospodarowanie rekreacyjne.

3) Na terenach przeznaczonych dla rekreacji można zlokalizować wyłącznie obiekty służące obsłudze tej funkcji, przy powierzchni pojedynczego obiektu nieprzekraczającej 100 m^2

4) Wysokość budynków o funkcji podstawowej nie może przekraczać 7,0 m (jedna kondygnacja plus użytkowe poddasze).

5) Wysokość zabudowy towarzyszącej nie może przekraczać 4,5 m.

6) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 12 m.

7) Powierzchnia zabudowy na terenie zabudowy letniskowej i rekreacji nie może przekroczyć odpowiednio 20 i10% powierzchni działki.

8) Intensywność zabudowy w granicach odpowiednio 0,1-0,3 i 0,02-0,1

9) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej odpowiednio 60 i 85%.

10) Należy stosować dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 35°-50° kryte dachówką lub gontem w kolorach naturalnych. Dla zabudowy towarzyszącej dopuszcza się dachy wielospadowe kryte tym samym materiałem co obiekt mieszkalny.

11) Zaopatrzenie w media i odprowadzenie ścieków zgodnie z ustaleniami **§12**.

12) Obsługa komunikacyjna z dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 7,0 m, traktowanych jako ciągi pieszo-jezdne.

57. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F103US** - teren przestrzeni publicznej – usługi sportu i rekreacji.

1) Ogólnodostępny ośrodek sportowo-rekreacyjny, miejsce spotkań i imprez masowych, oraz zieleń parkowa w powiązaniu z terenami stawów **3a-3bWS** i lasu **1ZL**.

2) Dopuszcza się obiekty handlowe i małej gastronomii o wysokości do jednej kondygnacji i 6,0 m wysokości, z dachami wielospadowymi o nachyleniu połaci w granicach 35°-45°..

3) W granicach określonych na zał. nr 1 dopuszcza się lokalizację niekubaturowych urządzeń wysokości nieprzekraczającej 5,0 m, służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW,

4) Wysokość innych obiektów – do 8 m.

5) Nieprzekraczalna łączna powierzchnia zabudowy obiektów wymienionych w pkt.2 – 300 m^3, w tym pojedynczego obiektu – 80 m:

6) intensywność zabudowy poniżej 0,01.

§ 20.

STREFA ZAINWESTOWANA - SEKTOR G – WIEŚ PAWEŁKI

1. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **G1MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1.

2. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **G2-18MN/RM** - tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 3, z zastrzeżeniem pkt.2-3.

2) Dla nowoprojektowanej zabudowy minimalna powierzchnia nieruchomości wynosi 1000 m^2.

3) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 8,0 m (jedna kondygnacja plus użytkowe poddasze).

4) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni nieruchomości.

5) Dla strefy obserwacji archeologicznej oznaczonej na rys. planu obowiązują ustalenia **§6**.

2. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **G19MN/RM/U** - teren zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 3, z zastrzeżeniem pkt.2-3

2) W granicach jednostki dopuszcza się lokalizacje nieuciążliwych usług.

3) Powierzchnia terenu przeznaczona pod usługi nie może stanowić więcej niż 70% jednostki.

3. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **G20-MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1, z zastrzeżeniem ust 2-4.

2) Zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni nieruchomości.

4) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m (jedna kondygnacja + użytkowe poddasze).

4. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **G21-32ML** - tereny zabudowy letniskowej.

1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa letniskowa, ustalenia jak w **§9** ust. 5.

2) Bezwzględny wymóg przyłączenia do kanalizacji sanitarnej lub w przypadku jej braku odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz na oczyszczalnię lub do oczyszczalni przydomowych - wyklucza się systemy oczyszczania ścieków oparte o zasadę rozsączania w gruncie.

3) Dla strefy obserwacji archeologicznej oznaczonej na rys. planu obowiązują ustalenia **§6**.

4) Zaopatrzenie w media i odprowadzenie ścieków zgodnie z ustaleniami **§12**.

5) Obsługa komunikacyjna z dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 7,0 m, traktowanych jako ciągi pieszo-jezdne.

5. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **G33US** - teren usług turystyki i rekreacji.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi turystyki i rekreacji bezpośrednio powiązane z przyległymi stawami na rys. planu oznaczonymi jako **3-WS**.

2) Dopuszcza się adaptację budynku rybaczówki zgodnie z dotychczasową funkcją lub jej przebudowę na budynek mieszkalno-gospodarczy związany z gospodarstwem.

   a) Dopuszczalna wysokość obiektów mieszkaniowych i gospodarczo-mieszkaniowych – jedna kondygnacja nadziemna z użytkowym poddaszem i 3,5 m od najniższego narożnika do okapu.

   b) Dach dwuspadowy lub czterospadowy o nachyleniu połaci w granicach 30°-45°.

   c) Dopuszczalna wysokość innych budynków niż wymienione w pkt. 1, jedna kondygnacja lub łącznie 5,0 m.

   d) Obowiązuje wymóg nawiązania projektowanych budynków skalą i formą do architektury otoczenia.

3) Zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnej, składów i handlu hurtowego niezwiązanego z gospodarką rybacką oraz obiektów handlowych o powierzchni powyżej 300 m^2.

4) Minimalna wielkość działek budowlanych -1600 m^2.

5) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25% powierzchni działki.

6) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni działki.

7) Wymaga się wprowadzenia nieprzepuszczalnych nawierzchni parkingów oraz dojazdów i wyposażenia ich w kanalizację deszczową z separatorami oleju. Wymóg ten obowiązuje dla inwestycji dla których ilość miejsc postojowych przekroczy 10 stanowisk.

8) Dla strefy obserwacji archeologicznej oznaczonej na rys. planu obowiązują ustalenia **§6.**

6. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **G34UT** - teren usług turystyki.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi turystyki – schronisko młodzieżowe z zapleczem rekreacyjno-sportowym.

2) W granicach terenu schroniska dopuszcza się sytuowanie domków kempingowych lub/i pola namiotowego.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni nieruchomości.

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni nieruchomości.

5) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m (dwie kondygnacje + użytkowe poddasze).

6) Wysokość innych obiektów – do 12 m.

7) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu analogicznym jak w budynku schroniska – dawnej szkoły.

8) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu.

9) W obrębie jednostki planu znajduje się ujęcie wody - wytyczne ochrony ujęcia w **§12** ust.8 pkt. 1

7. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **G35UK** - teren usług kultury - teren kaplicy.

1) Adaptacja istniejącej zabudowy.

2) Minimum 30% terenu winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

3) Obiekt wpisany do ewidencji zabytków): ustalenia konserwatorskie: patrz **§6** ust. 3.

4) Wskazane nasadzenia zieleni wysokiej.

8. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **G36US** - teren przestrzeni publicznej – usługi sportu i rekreacji.

1) Ogólnodostępny ośrodek sportowo-rekreacyjny, miejsce spotkań i imprez masowych, ogólnodostępne obiekty i tereny sportowe i rekreacyjne

2) Dopuszcza się obiekty handlowe i małej gastronomii.

3) Obiekty kubaturowe do jednej kondygnacji wysokości z dachami wielospadowymi o nachyleniu połaci w granicach 35°-45°.

4) Nieprzekraczalna łączna powierzchnia zabudowy obiektów 300 m^3, w tym pojedynczego obiektu – 80 m^2.

9. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **G37ZL** – teren przestrzeni publicznej – las komunalny.

1) Zagospodarowanie rekreacyjne w postaci niewymagającej występowania o zgodę na nieleśne przeznaczenie gruntów leśnych.

2) Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyłączeniem obiektów małej architektury.

3) Zakaz wprowadzania dróg o nawierzchni nieprzepuszczalnej.

§ 21.

STREFA ZAINWESTOWANA - SEKTOR H – WIEŚ LUBECKO

1. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **H1-10MN/RM** - tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 3.

2. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **H11-17MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 2, z zastrzeżeniem pkt.2-3.

2) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m (jedna kondygnacja + użytkowe poddasze), przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0 m, poziom parteru nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu.

3) Wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie) nie może przekraczać 6,0 m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 3,5 m nad poziomem terenu.

4) W granicach terenu H14MN/U zakaz sytuowania nowych budynków mieszkalnych i usług gastronomii w strefie sanitarnej wokół cmentarza.

3. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **H18-25MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1.

2) Dla obiektów zabytkowych oznaczonych na rys. planu obowiązują ustalenia **§6**.

4. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **H26-28MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 2, z zastrzeżeniem pkt.2-3.

2) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m (jedna kondygnacja + użytkowe poddasze), przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 5,0 m, poziom ± 0,0 nie wyżej niż 0,8 m powyżej poziomu terenu.

3) Wysokość zabudowy towarzyszącej (garaże, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie) nie może przekraczać 6,0 m, przy czym linia oparcia głównych połaci dachu na ścianach zewnętrznych nie może być usytuowana wyżej niż 3,5 m nad poziomem terenu.

5. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **H29-30MN/RM** - tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 3, z zastrzeżeniem pkt. 2.

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie zwartej nie mniej niż 15% powierzchni nieruchomości.

3) Wymóg przestrzegania następujących zasad kształtowania zabudowy:

a) Ograniczenie wysokości budynków lokalizowanych w pierzejach ulic do dwu kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, z poziomem "0,0" nie wyżej niż 0,8 m powyżej poziomu terenu.

b) Stosowanie dachów dwuspadowych lub naczółkowych, symetrycznych, z nachyleniem połaci w granicach 35°-45°.

c) Usytuowanie budynków frontowych – szczytowe.

d) Wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych.

e) Zakaz usuwania zachowanych elementów wystroju architektonicznego w wypadku remontu budynku.

f) Wymóg pozostawienia "in situ" zachowanych elementów małej architektury.

6. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **H31-32RU** - tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym.

1) Przeznaczenie podstawowe – produkcja rolno-roślinna z zabudową mieszkaniową.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – inne rodzaje nieuciążliwej działalności gospodarczej nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym.

3) Zakaz wprowadzania produkcji rolnej zwierzęcej.

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni nieruchomości.

5) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.

7. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **H33UI** - teren usług innych.

1) Adaptacja istniejącego przeznaczenia terenu - obiekty i urządzenia straży pożarnej.

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni nieruchomości.

3) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m.

4) Wysokość innych obiektów do 20,0 m.

8. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **H34U** - teren usług.

1) Adaptacja istniejącego obiektu na cele usługowe.

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni nieruchomości.

3) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m.

4) Dla obiektów zabytkowych oznaczonych na rys. planu obowiązują ustalenia **§6**.

9. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **H35KS** – teren parkingu ogólnodostępnego.

1) Wymaga się wprowadzenia powierzchni utwardzonej i nieprzepuszczalnej.

2) Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

10. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **H36UK** - teren usług kultury-kościoła parafialnego.

1) Wymagane zachowanie istniejącego przeznaczenia.

2) Dla strefy ochrony konserwatorskiej i obiektów zabytkowych oznaczonych na rys. planu obowiązują ustalenia **§6**.

11. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **H37UO** - teren usług oświaty.

1) Przeznaczenie podstawowe – istniejące usługi oświaty wraz z obiektami sportowymi.

2) Zachowanie i modernizacja istniejącej zabudowy.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni nieruchomości.

4) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m.

5) Dopuszcza się lokalizację boisk sportowych, placów zabaw i obiektów małej architektury.

12. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **H38US** - teren sportu i rekreacji.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

2) Dopuszcza się nie więcej niż jeden obiekt kubaturowy w obrębie jednostki planu, maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 100 m^2, maksymalna wysokość 6,0 m.

3) Minimum 70% nieruchomości powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

13. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **H39ZC** - teren cmentarza.

1) Adaptacja istniejącego cmentarza.

2) Zakazuje się budowy obiektów kubaturowych.

3) Wymóg zachowania układu starej części cmentarza.

4) Zakaz usuwania starodrzewu w starej części cmentarza, poza drzewami suchymi, chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu.

5) Wymóg pozostawienia „in situ" historycznych nagrobków (powstałych przed 1939 r. lub wybranych na podstawie odrębnego opracowania lub protokołu spisanego z organem właściwym w sprawach ochrony zabytków).

14. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **H40UH** - teren usług handlu, z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

1) Przeznaczenie dopuszczalne – usługi gastronomii.

2) Dopuszcza się sytuowanie składów i magazynów.

3) Zakaz składowania materiałów toksycznych i niebezpiecznych.

4) Zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowych.

5) Uciążliwość związana z działalnością prowadzoną na tym terenie nie może wykraczać poza granicę jednostki.

6) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni nieruchomości.

7) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni nieruchomości.

8) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 20,0 m, nie więcej jednak niż 15,0 m do okapu.

9) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 20°-45°; dopuszcza się dachy płaskie.

10) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu.

11) Obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z dróg układu lokalnego. Nie należy projektować bezpośrednich włączeń komunikacyjnych do węzła „Lubecko".

15. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **H41MN** - teren zabudowy mieszkaniowej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 1., z zastrzeżeniem pkt. 2

2) W granicach terenu nie dopuszcza się usług handlu i gastronomii.

16. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **H42-48MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z **§9** ust. 2. z zastrzeżeniem pkt. 2

2) W granicach terenu H47MN/U zakaz sytuowania nowych budynków mieszkalnych i usług gastronomii w strefie sanitarnej wokół cmentarza.

17. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **H49-51PU** - tereny różnorodnej działalności gospodarczej.

1) Przeznaczenie podstawowe - zakłady przemysłowe, składy, bazy, magazyny, centra technologiczne i logistyczne.

2) Dopuszcza się wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją stref produkcyjnych, a mianowicie:

   a) Budynki i urządzenia o funkcji produkcyjnej, magazynowo-składowej i wszelkiego rodzaju bazy pod warunkiem, że skumulowane uciążliwości ich użytkowania nie będą wykraczały poza granice jednostki.

   b) Budynki o funkcji usługowej, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

   c) Garaże i parkingi, stacje benzynowe i obsługi samochodów, myjnie, warsztaty obsługi technicznej

   d) Zaplecza administracyjno-techniczne lub socjalne.

   e) Wszelkie budynki i urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki.

3) Zakaz lokalizowania obiektów o funkcji mieszkaniowej, usług oświaty, sportu, kultury, ochrony zdrowia, o ile nie są integralna częścią przedsięwzięcia o funkcji podstawowej lub dopuszczalnej.

4) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni działki.

5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki.

6) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 20 m

7) Wysokość innych obiektów do 20 m, wysokościowych - do 50 m.

8) Należy stosować dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu 5°-45°; dopuszcza się dachy płaskie.

9) Obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego lub projektowanego układu drogowego lokalnego. W zależności od przeznaczenia terenu układ drogowy należy dostosować do planowanego zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

10) Powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem produktami naftowymi muszą być nieprzepuszczalne i wyposażona w kanalizację deszczową z separatorami oleju. Wymaga się podczyszczania ścieków przed ich odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci.

18. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **H52U** - teren usług.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi.

2) Przeznaczenie dopuszczalne - nieuciążliwy przemysł.

3) Wysokość zabudowy i innych obiektów nie może przekraczać 9,0 m i dwóch kondygnacji.

4) obiekty wysokościowe do 50 m.

5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni nieruchomości.

6) Intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6.

7) Należy stosować dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu 10-45°; dopuszcza się dachy płaskie.

8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%.

9) Obsługa komunikacyjna z drogi **306KDL**.

10) Uciążliwość związana z prowadzoną działalnością nie może powodować konieczności wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania.

§ 22.

STREFA ZAINWESTOWANA - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „200" – TERENY INFRASTRUKTURY

1. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **201-212W** - tereny infrastruktury technicznej - urządzeń zaopatrzenia w wodę.

1) Przeznaczenie podstawowe – ujęcia wody i urządzenia zaopatrzenia w wodę z dopuszczeniem urządzeń obsługujących.

2) Ochrona ujęć jak w **§5** ust. 8. pkt 1

3) Dopuszczalna rozbudowa i modernizacja w ramach jednostki planu.

4) Zakaz lokalizacji obiektów o przeznaczeniu innym niż bezpośrednio związane z obsługą ujęcia.

5) Wymóg przysłonięcia zwartymi nasadzeniami o tradycyjnym składzie gatunkowym obiektów hydroforni przy zachodniej granicy parku(204W).

2. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **213E** - teren infrastruktury technicznej – stacja trafo.

1) Przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna.

2) Zakaz lokalizacji innych funkcji.

3) Teren w strefie konserwatorskiej oznaczonej na rys. planu - obowiązują ustalenia **§6** ust. 1.

3. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **214-215G** tereny infrastruktury technicznej - urządzeń zaopatrzenia w gaz.

1) Przeznaczenie podstawowe – urządzenia zaopatrzenia w gaz – stacja redukcyjno-pomiarowa gazu.

2) Zakaz lokalizacji obiektów o przeznaczeniu innym niż bezpośrednio związanych z funkcją jednostki planu.

3) Dopuszczalna wysokość obiektów – 5,0 m.

4) Wymagane zapewnienie w granicach jednostki co najmniej 1 miejsca parkingowego.

4. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **216K,E** - teren infrastruktury technicznej - oczyszczalni ścieków

1) Przeznaczenie podstawowe – oczyszczalnie ścieków oraz instalacje produkcji biogazu, z niezbędnymi powierzchniami składowymi.

2) W granicach jednostki dopuszcza się lokalizację innych urządzeń do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

3) Zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych.

4) Dopuszcza się lokalizację obiektów o wysokości nie przekraczającej 10,0 m.

5) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 10°-45.

5. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **217-218K** - tereny infrastruktury technicznej-przepompowni ścieków.

1) Teren przepompowni ścieków.

2) Zakaz lokalizacji obiektów o przeznaczeniu innym niż bezpośrednio związane z obsługą sieci kanalizacyjnej.

§ 23.

STREFA ZAINWESTOWANA - JEDNOSTKA STRUKTURALNA „300" – TERENY KOMUNIKACJI

1. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **300KDGP** – teren w liniach rozgraniczających istniejącej drogi krajowej nr 11 relacji Poznań – Bytom.

1) Droga klasy **GP** – główna ruchu przyspieszonego.

2) Szerokość pasa drogowego – 25.0 m w liniach rozgraniczających.

3) Jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po min. 3,5 m każdy.

4) Ścieżka rowerowa w granicach pasa drogowego.

2. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami **301-302KDGP** – tereny w liniach rozgraniczających obejścia Lublińca drogami krajowymi nr 11 i 46 wraz z węzłami komunikacyjnymi i drogami serwisowymi:

1) Droga klasy **GP** – główna ruchu przyspieszonego.

2) Linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu.

3) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających poza węzłami i skrzyżowaniami – 26,0-50,0 m, na odcinkach zainwestowanych zwężenie do 18,0-20,0 m – zgodnie z rysunkiem planu.

4) Zakaz projektowania nowych włączeń komunikacyjnych.

5) Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania terenu niezwiązanych z funkcją podstawową.

3. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **303KDGP** – teren w liniach rozgraniczających istniejącej drogi krajowej nr 46.

1) Droga klasy **GP** – główna ruchu przyspieszonego.

2) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 30,0-38,0 m, zwężenie na odcinkach zainwestowanych do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3) Jedna jezdnia szerokości min. 7,0 m, o dwu pasach ruchu.

4) W obrębie linii rozgraniczających drogi w zwartej zabudowie dopuszcza się realizację ekranów akustycznych, zieleni izolacyjnej i innych środków technicznych prowadzących do ograniczenia uciążliwości.

5) W terenie niezabudowanym chodnik jednostronny o szerokości min. 1,5 m.

6) W terenie zabudowanym, chodnik jednostronny o szerokości min. 2,0 m lub obustronny o szerokości min. 1,5 m.

7) Na wskazanych na rysunku planu odcinkach wymagane wydzielenie pasa o szerokości min. 2,0 m w celu realizacji ścieżki rowerowej.

8) Dla obiektów zabytkowych w pasie drogowym, oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia **§6**.

4. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **304KDG** – teren w liniach rozgraniczających projektowanej drogi wraz z węzłem.

1) Droga klasy **G** - główna.

2) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 25,0 m.

3) Usytuowanie obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej nie mniej niż 12,0 m.

4) Jedna jezdnia o dwu pasach ruchu po 3,5 m każdy.

5) Dodatkowe zewnętrzne pasy techniczne o szerokości min. 2,5 m każdy po obu stronach jezdni.

6) Dopuszczalna realizacja chodników jedno lub dwustronnych.

5. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **305KDZ** – teren komunikacji – dróg publicznych.

1) Drogi i ulice klasy **Z** - zbiorcze.

2) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 20-25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3) Jedna jezdnia szerokości 6,0-7,0 m, o dwu pasach ruchu.

4) W terenie niezabudowanym chodnik jednostronny o szerokości min. 1,5 m.

5) W terenie zabudowanym chodnik jednostronny o szerokości min. 2,0 m lub obustronny o szerokości min. 1,5 m.

6) Na wskazanych na rysunku planu odcinkach wymagane wydzielenie pasa o szerokości min. 2,0 m w celu realizacji ścieżki rowerowej.

7) Dla obiektów zabytkowych w pasie drogowym, oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia **§6**.

6. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **306KDL** – teren komunikacji – dróg publicznych.

1) Drogi i ulice klasy **L** – lokalne.

2) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 15,0-16 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3) W obszarach zainwestowanych oraz na terenach leśnych linie rozgraniczające w pasie szerokości 10,0-12,0m (zgodnie z rysunkiem planu) uwarunkowane istniejącym zainwestowaniem.

4) Jedna jezdnia szerokości nie mniej niż 6,0 m o dwu pasach ruchu.

5) Ścieżka rowerowa wydzielona lub wyodrębniona znakami poziomymi.

6) W terenie niezabudowanym chodnik jednostronny o szerokości min 1,5 m (z wyłączeniem drogi Kochanowice – Droniowice).

7) W terenie zabudowanym chodnik jednostronny szer. 2,0 m lub obustronny o szerokości min 1,5 m.

8) Dla obiektów zabytkowych w pasie drogowym, oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia **§6**.

7. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **307KDL** – teren komunikacji – dróg publicznych.

1) Drogi i ulice klasy **L** - lokalne.

2) Linie rozgraniczające w pasie szerokości 12,0 m.

3) Jedna jezdnia o szerokości nie mniej niż 6,0 m, o dwu pasach ruchu.

4) W terenie zabudowanym chodnik jednostronny o szerokości min. 2,0 m lub obustronny o szerokości min. 1,5 m.

5) Ścieżka rowerowa wydzielona lub wyodrębniona znakami poziomymi na odcinkach oznaczonych na rysunku planu.

8. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **308KDD** – teren komunikacji – dróg publicznych..

1) Drogi i ulice klasy **D** - dojazdowe.

2) Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10-12 m, zgodnie z rysunkiem planu

3) Jedna jezdnia o szerokości nie mniej niż 5,0 m, o dwu pasach ruchu.

4) W terenie zabudowanym chodnik jednostronny o szerokości min. 2,0 m lub obustronny o szerokości min. 1,5 m.

5) Ścieżka rowerowa wydzielona lub wyodrębniona znakami poziomymi na odcinkach oznaczonych na rysunku planu.

9. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **309KDW** – teren niepublicznych dróg wewnętrznych.

1) Linie rozgraniczające w pasie szerokości nie mniejszej niż 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

2) Drogi o szerokości pasa drogowego do 7,0 m realizować jako ciągi pieszo-jezdne,

3) Drogi o szerokości pasa drogowego ponad 7,0 m realizować jako ulice z co najmniej jednostronnym chodnikiem szerokości nie mniej niż 1,5 m.

10. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **310-KDP** – teren w liniach rozgraniczających wydzielonych ciągów pieszych.

1) Linie rozgraniczające w pasie szerokości nie mniejszej niż 4.0 m zgodnie z rysunkiem planu.

2) Nawierzchnia utwardzona, nawiązująca do nawierzchni alejek parkowych na terenie **F1ZP/UZ**.

11. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **311 KK** – teren komunikacji kolejowej

1) Zagospodarowanie zgodnie z zapotrzebowaniami branży kolejowej i bezpieczeństwem przejazdów drogowych

2) Wymóg zachowania przepisów odrębnych dotyczących emisji hałasu w stosunku do istniejącej zabudowy mieszkaniowej

Rozdział 3.
- PRZEPISY KOŃCOWE

§ 24.

O ile w ustaleniach szczegółowych dla jednostki planu nie zapisano inaczej, tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie odmienne od aktualnego mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób, do czasu faktycznego zajęcia przez funkcje przewidziane planem.

§ 25.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy ustala się stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 26.

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XXXVII/303/09 Rady Gminy Kochanowice z dnia 10 grudnia 2009 r.

§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kochanowice.

§ 28.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Pietrek