

**UCHWAŁA NR XLII/282/17
RADY MIEJSKIEJ W GŁOWNIE**

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Głowno ograniczonego: linią kolejową Bednary-Łódź Kaliska, ulicami: Grunwaldzką, Piątkowską, Swoboda, Traugutta, Dąbrowskiego oraz drogą krajową nr 14 i rzeką Mrożycą

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 roku poz. 778 oraz poz. 907, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579; z 2017 r. poz. 730) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 roku, poz. 446 oraz poz. 1579 i poz. 1948; z 2017 r. poz. 730) w związku z uchwałą Nr XXVI/172/16 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 1 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Głowno ograniczonego: linią kolejową Bednary-Łódź Kaliska, ulicami Grunwaldzką, Piątkowską, Swoboda, Traugutta, Dąbrowskiego oraz drogą krajową nr 14 i rzeką Mrożycą stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Głowna, przyjętego uchwałą Nr XXIII/161/12 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 25 stycznia 2012 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Głowno ograniczonego: linią kolejową Bednary-Łódź Kaliska, ulicami: Grunwaldzką, Piątkowską, Swoboda, Traugutta, Dąbrowskiego oraz drogą krajową nr 14 i rzeką Mrożycą, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej – rysunku planu w skali 1:1000, będącego załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały.

2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu, włącznie z niezbędnymi urządzeniami i sieciami inżynieryjnymi, elementami zagospodarowania bądź wyposażenia terenu, w tym małej architektury, chodnikami, ławkami itp., w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 51 % powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej lub powierzchni terenu nieprzeznaczonego pod zabudowę;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 5) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

- 6) usługach o funkcji publicznej - należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizujące cele publiczne: urzędy organów władzy, administracji, sądy i prokuratury, obiekty oświatowe, obiekty ochrony zdrowia, przedszkola i domy opieki społecznej, placówki wychowawczo-opiekuńcze, niezależnie od formy własności;
- 7) usługach o charakterze centrotwórczym - należy przez to rozumieć następujące rodzaje usług: usługi publiczne, usługi kultury (kino, sale widowiskowe, teatr, galerie sztuki, muzea i inne.) usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi turystyki (hotele, motele) i zamieszkania zbiorowego, biura, gabinety odnowy biologicznej, typu SPA, gabinety kosmetyczne, przychodnie lekarskie i obiekty o charakterze szpitalnym oraz inne tego typu;
- 8) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie usytuowania zewnętrznego lica ściany budynku, w stosunku do: linii rozgraniczających i istniejących granic działek, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków, balkonów i zadaszeń o szerokości do 1,5 m – ustalenie to nie dotyczy budynków przebudowywanych i rozbudowywanych; w przypadku istniejącego budynku przebudowywanego lub rozbudowywanego wyznaczoną obowiązującą linię zabudowy można traktować jak linię nieprzekraczalną;
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, których nie może przekroczyć zewnętrzne lico ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających i istniejących granic działek, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków, balkonów i zadaszeń o szerokości do 1,5 m;
- 11) powierzchni zabudowy działki budowlanej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków w stosunku do powierzchni tej działki budowlanej;
- 12) powierzchni całkowitej zabudowy- należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 13) froncie działki – należy przez to rozumieć tą granicę działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę budowlaną;
- 14) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej lub terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50%, nie mniej jednak niż 10 m², powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub na tym terenie;
- 15) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 16) bilansie miejsc parkingowych – należy przez to rozumieć liczbę niezbędnych miejsc postojowych dla pokrycia potrzeb wynikających z przeznaczenia i programu zagospodarowania terenu, liczoną dla danej działki budowlanej z uwzględnieniem wskaźników dla poszczególnych funkcji;
- 17) jednostce hotelowej – należy przez to rozumieć jeden pokój lub jeden apartament przeznaczony dla gości hotelowych lub jeden pokój mieszkalny w budynkach zamieszkania zbiorowego;
- 18) kolorze jaskrawym – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 19) budynku wolno stojącym – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) minimalną powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu, w tym również krajobrazów kulturowych oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) granice strefy ochrony archeologicznej;
- 7) działki, które bez połączenia z działkami (działką) sąsiednimi nie mogą stanowić działek budowlanych;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczone kolejnym numerem i symbolem literowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, są odzwierciedleniem ustaleń przepisów odrębnych:

- 1) obszary kolejowego terenu zamkniętego;
- 2) granice stanowiska archeologicznego AZP 62-54/5;
- 3) pomnik przyrody – dąb szypułkowy;

4) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wodami rz. Mrogi o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat;

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. W planie wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 27MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej o charakterze centrotwórczym, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MWu do 3MWu;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze centrotwórczym, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MU do 5MU;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 5U;
- 6) tereny zabudowy usługowej o charakterze centrotwórczym w zabudowie śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 6U do 8U;
- 7) tereny zabudowy produkcyjnej, składy, magazyny lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1PU do 8PU;
- 8) teren produkcyjny, oznaczony na rysunku planu symbolem 1P;
- 9) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KS;
- 10) tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KK i 2KK;
- 11) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1Zn do 11Zn;
- 12) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL i 2ZL;
- 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych z terenami przyległymi, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS i 2WS;
- 14) tereny drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDGP i 2KDGP;
- 15) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDZ do 4KDZ;
- 16) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 10 KDL;
- 17) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 14KDD;
- 18) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDP do 4KDP.

2. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe przedstawione na rysunku planu określają kolejne numery poszczególnych terenów.

§ 6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów szczególnego zagrożenia powodzią:

- 1) ochronie podlegają tereny w granicach terenów zamkniętych, w granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu, ustalonych w związku z przebiegiem linii kolejowej Bednary – Łódź Kaliska, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących geodezji i kartografii;
- 2) ochronie podlegają tereny w granicach stanowiska archeologicznego nr AZP 62-54/5, w granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) ochronie podlega pomnik przyrody – dąb szypułkowy o obwodzie 385 cm, zlokalizowany na działce nr 8 obręb G-6, oznaczony graficznie na rysunku planu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;

- 4) ochronie podlegają tereny w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Mrogi o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat; w granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących prawa wodnego;
- 5) cały obszar, w granicach opracowania planu, położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 402 – Stryków.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) dom mieszkalny dla pracowników kolei, ul. Kolejowa 2- zlokalizowany w terenie 5U,
 - b) dom, ul. Dąbrowskiego 2a - zlokalizowany w terenie 5U,
 - c) budynek dworca kolejowego, ul. Kolejowa - zlokalizowany w terenie 5U,
 - d) wieża wodna, ul. Kolejowa/Myśliwska - zlokalizowany w terenie 8PU,
 - e) dom-pensjonat, ul. Kolejowa 24- zlokalizowany w terenie 1MW,
 - f) dom, ul. Kolejowa 26/28- zlokalizowany w terenie 2MW,
 - g) dom, ul. Swoboda 18- zlokalizowany w terenie 3MWu,
 - h) dom, ul. Swoboda 22- zlokalizowany w terenie 5MU,
 - i) Młyn Motorowy, ul. Swoboda 33- zlokalizowany w terenie 1P,
 - j) dawna Fabryczka Maszyn Młyńskich, ul. Swoboda 35 – zlokalizowana w terenie 1P,
 - k) dom/kamieniczka, ul. Swoboda 47 i 45a- zlokalizowany w terenie 4MU,
 - l) dom, ul. Traugutta 4 - zlokalizowany w terenie 10MN,
 - m) dom, ul. Traugutta 6 - zlokalizowany w terenie 10MN,
 - n) dom, ul. Traugutta 14 - zlokalizowany w terenie 11MN,
 - o) figura Matki Boskiej Różańcowej, Pl Kazimierza Wielkiego - zlokalizowana w terenie 3KDL,
 - p) dom, Pl Kazimierza Wielkiego 9(obecnie 6)- zlokalizowany w terenie 2MN;
- 2) Dla ochrony obiektów architektonicznych wskazanych w pkt. 1 ustala się:
 - a) zachowanie historycznych obiektów ze szczególnym uwzględnieniem zachowania: gabarytu budynku lub obiektu pierwotnego kształtu dachu, rodzaju materiałów budowlanych/wykończeniowych, wystroju elewacji, w tym stolarki okiennej i drzwiowej (materiał, wielkość, podział, kolorystyka), kolorystki elewacji i pokrycia dachowe, z dopuszczeniem przekształceń mających na celu dostosowanie obiektów do współczesnych standardów użytkowych,
 - b) zakaz docieplania budynków od zewnątrz (w celu ochrony wystroju architektonicznego – detalu i materiałów elewacyjnych),
 - c) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne i inne) na elewacjach frontowych i eksponowanych w przestrzeni publicznej;
- 3) wskazuje się stanowisko archeologiczne zlokalizowane na działkach nr ewidencyjny 79, 80, 81/1, 81/2 i 84 przy ul. Grunwaldzkiej nr AZP 62-54/5 oraz ustala się granice strefy ochrony archeologicznej wokół ww stanowiska;
- 4) w przypadku realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności w granicach obszaru stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt. 3 ustala się obowiązek przeprowadzenia badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) w przypadku realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, w granicach strefy ochrony archeologicznej, o której mowa w pkt. 3 nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego;

- 6) w przypadku wykreślenia obiektu z gminnej ewidencji zabytków, ustalenia przyjęte w pkt 2 lit. a, b i c przestają obowiązywać w odniesieniu do tego obiektu.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 27MN w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi, sieci i elementy infrastruktury technicznej (w zakresie przesyłu, przechodu lub wyposażenia budynków w: wodę, gaz, ciepło, kanalizację sanitarną i deszczową, energię elektryczną, usługi telekomunikacyjne), zieleń.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) nakazuje się, przy lokalizacji budynków na działkach budowlanych, zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się realizację na jednej działce budowlanej jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym;
 - 3) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży w bryle budynku mieszkalnego lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, dopuszcza się na jednej działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym gospodarczym lub jednego budynku o przeznaczeniu garażowym lub jednego budynku o przeznaczeniu gospodarczo-garażowego;
 - 4) ustala się na działce budowlanej realizację:
 - a) budynku mieszkalnego jako wolno stojącego na wszystkich działkach o szerokości frontu większej niż 16 m, na działkach o szerokości 16 m i mniej lokalizacja budynku mieszkalnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
 - b) dopuszcza się realizację pomieszczeń usługowych jako dobudowanych lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
 - c) budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo – garażowego lokalizowanego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę w istniejących budynkach zlokalizowanych w granicy z sąsiednią działką na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
 - 6) nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki budynków, dostosowanej do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie w elewacji budynków barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego, z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, szkło, drewno, cegła), jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt.2 dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków;
 - 7) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding itp.) oraz blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
 - 8) dla pokrycia dachu dopuszcza się kolorystykę w odcieniach: czerwieni, brązu, zieleni, szarości, koloru ceramiki, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt.2 dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków;
 - 9) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej – 500 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej i realizowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną -500 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej - 300 m²;
 - 10) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż wymienione w pkt 9 lit a, b i c, pod warunkiem, że:
 - a) działki o takiej powierzchni istniały w terenie przed dniem wejścia w życie niniejszego planu,
 - b) zostały zmniejszone w celu wydzielenia działek pod realizację infrastruktury drogowej lub technicznej;

- 11) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż wymienione w pkt 9 lit a, b i c, przeznaczonych pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, wówczas wielkość działki będzie określona na podstawie faktycznego zapotrzebowania terenowego na te urządzenia i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 12) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy i remontu, rozbudowa budynku możliwa jest tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 13) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp. pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg i ciągów pieszo-rowerowych;
- 14) działki o nr ewidencyjnych:
 - a) 85/2 i 93/1 obręb 7 w terenie 1MN,
 - b) 9, 12, 14 obręb 6 w terenie 2MN,
 - c) 25 obręb 6 w terenie 3MN,
 - d) 53/2, 53/3, 54 obręb 6 w terenie 18MN,
 - e) 197 obręb 6 w terenie 21MN,
 - f) 176/2 obręb 6 w terenie 24MN,

– nie mogą być zabudowane jako odrębne nieruchomości (samodzielne działki budowlane); na w/w działkach dopuszcza się realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tych działek z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej i/lub dostępu do drogi publicznej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej i realizowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) dla zabudowy szeregowej - 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu w sposób powodujący spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii

- mikroinstalacji wykorzystujących energię słońca do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt.2 dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków;

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną wysokość budynku:

- a) mieszkalnego – 10 m i maksimum dwie kondygnacje nadziemne,
- b) gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo – garażowego – 6 m i maksimum jedna kondygnacja nadziemna;

2) wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

3) nakazuje się projektowanie dachu budynku mieszkalnego jako dwuspadowego lub wielospadowego o równym kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połaci w zakresie od 15° do 45°;

4) nakazuje się projektowanie dachu budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego jako jednospadowy lub dwuspadowy o równym kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połaci w zakresie od 5° do 40°;

5) ustala się minimalną intensywność zabudowy, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,05;

6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej - 0,5,
- b) dla zabudowy bliźniaczej i realizowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną – 0,6,
- c) dla zabudowy szeregowej - 0,7;

7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie ich: wysokości, liczby kondygnacji, kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej – 500 m²,
- dla zabudowy bliźniaczej i realizowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną - 500 m²,
- dla zabudowy szeregowej - 300 m²,

b) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej: 9 m,

c) nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg publicznych, wyznaczonych w planie, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie;

2) dopuszcza się wydzielenie działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej; przy wydzieleniu takiej działki nie obowiązują ustalenia określone w pkt.1, lit. a i b.

6. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych pokazanych na rysunku planu;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną istniejących działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

- 3) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:
- a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – minimum 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, lokalizowanej bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną lub szeregowej – minimum 1 miejsca postojowe na budynek mieszkalny,
 - c) dla obsługi prowadzonej w budynku mieszkalnym działalności usługowej – minimum 1 miejsce postojowe na lokal usługowy;
- 4) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dla budynków i obiektów umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków oraz dla działek budowlanych położonych w granicach stanowiska archeologicznego i strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia §7.

8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych, dla zabudowy i zagospodarowania terenu 16MN, położonego w granicach terenów zamkniętych obowiązują ustalenia §6 pkt1.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi, sieci i elementy infrastruktury technicznej (w zakresie przesyłu, przechodu lub wyposażenia budynków w: wodę, gaz, ciepło, kanalizację sanitarną i deszczową, energię elektryczną, usługi telekomunikacyjne), zieleni.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się, przy lokalizacji budynków na działkach budowlanych, zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się na działce budowlanej:
 - a) lokalizację budynku mieszkalnego jako wolno stojącego,
 - b) lokalizację budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo – garażowego sytuowanego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) dopuszcza się realizację pomieszczeń usługowych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 3) nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki budynków, dostosowanej do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie w elewacji budynków barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego, z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, szkło, drewno, cegła), jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding itp.) oraz blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
- 5) dla pokrycia dachu dopuszcza się kolorystykę w odcieniach: czerwieni, brązu, zieleni, szarości, koloru ceramiki, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1500 m²;
- 7) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż wymienione w pkt 6, przeznaczonych pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, wówczas wielkość działki będzie określona na podstawie faktycznego zapotrzebowania terenowego na te urządzenia i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 8) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp. pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg i ciągów pieszo-rowerowych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu w sposób powodujący spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii - mikroinstalacji wykorzystujących energię słońca do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku:
 - a) mieszkalnego – 12 m i maksimum trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo – garażowego – 6 m i maksimum jedna kondygnacja nadziemna;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 3) nakazuje się projektowanie dachu w budynku mieszkalnym jako dwuspadowego lub wielospadowego o równym kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połaci w zakresie od 25° do 45°;
- 4) nakazuje się projektowanie dachu budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego jako jednospadowego lub dwuspadowego o równym kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połaci w zakresie od 5° do 40°;
- 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,07;
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 0,8;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie ich: wysokości, liczby kondygnacji, kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 w budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

5. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się, gdyż nie ma takiej potrzeby.

6. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych pokazanych na rysunku planu;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych lokalizowanych w granicach tej działki w liczbie minimum 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na jeden budynek mieszkalny.

7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dla budynków umieszczonych w do gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §7 pkt 1 i 2.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MWu do 3MWu w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi o charakterze centrotwórczym, w zabudowie śródmiejskiej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i elementy infrastruktury technicznej (w zakresie przesyłu, przechodu lub wyposażenia budynków w: wodę, gaz, ciepło, kanalizację sanitarną i deszczową, energię elektryczną, usługi telekomunikacyjne), parking, zieleń, drogi wewnętrzne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się, przy lokalizacji budynków na działkach budowlanych, zachowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem lokalizacji obiektów określonych w pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) w budynkach lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy, wzdłuż drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDW ustala się lokalizację pomieszczeń usługowych w parterach tych budynków; dopuszcza się lokalizację usług także na wyższych kondygnacjach;
- 5) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych;
- 6) dopuszcza się lokalizację wolno stojących lub sytuowanych bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną garaży;
- 7) ustala się zachowanie istniejącego w terenie 3MWu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, umieszczonego w gminnej ewidencji zabytków oraz dopuszcza wszelkie działania określone w ustaleniach §7 pkt. 2;
- 8) dopuszcza się czasowe (do czasu realizacji funkcji ustalonej w planie) zachowanie istniejących w terenie 3MWu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zlokalizowanych w pierzei ul. Swoboda, polegające na możliwości remontu i przebudowy budynków;
- 9) dopuszcza się pokrycie dachowe budynków wykonane z dachówki, blachy lub papy w kolorach: czerwieni w odcieniach dachówki ceramicznej, szarym, grafitowym, czarnym i miedzianym; z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla budynku umieszczonego w gminnej ewidencji zabytków;
- 10) dopuszcza się kolorystykę ścian budynków w odcieniach pastelowych (np.: kolor kremowy, jasny żółty, jasny szary, biały), zaleca się wykorzystanie materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla budynku umieszczonego w gminnej ewidencji zabytków;
- 11) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding i inne) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1500 m²;
- 13) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż wymienione w pkt 12, przeznaczonych pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, wówczas wielkość działki będzie określona

na podstawie faktycznego zapotrzebowania terenowego na te urządzenia i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

- 14) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp. pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg i ciągów pieszo-rowerowych;
- 15) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiednich działek budowlanych lub regulacja istniejących granic działek; w przypadku, gdy tylko część działki jest przeznaczona na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej, warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów pozostałej części działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 16) nakazuje się kształtowanie elewacji frontowych nowych budynków, lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy, stosując się do następujących zasad:
 - a) nakazuje się osiowe komponowanie nowych elewacji frontowych budynków usytuowanych w pierzei ulic z symetrycznym układem witryn, wejść i otworów okiennych z zachowaniem symetrii całości oraz symetrii głównych części elewacji,
 - b) ustala się stosowanie, w elewacji frontowej budynku, prostokątnych otworów okiennych „pionowych” o stosunku szerokości do wysokości 2/3,
 - c) dopuszcza się półokrągłe zwieńczenie okna,
 - d) zakazuje się stosowania w elewacji budynku przylegającej do przestrzeni publicznej, przeszkleń o powierzchni większej niż 60% powierzchni elewacji;
- 17) działka o nr ewidencyjnym 11 obręb 6, w terenie 3MWu, nie może być zabudowana jako odrębna nieruchomość (samodzielna działka budowlana); na w/w działce dopuszcza się realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tej działki z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej i dostępu do drogi publicznej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu w sposób powodujący spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii - mikroinstalacji wykorzystujących energię słońca do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla budynku umieszczonego w gminnej ewidencji zabytków;

8) przyjmuje się klasyfikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową; dla tego terenu dopuszczalne poziomy hałas muszą być zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną wysokość budynku:

- a) mieszkalnego – 12 m i maksimum cztery kondygnacje nadziemne,
- b) garażowego – 6 m i maksimum jedna kondygnacja nadziemna;

2) wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

3) ustala się projektowanie dachu w budynku mieszkalnym jako dwuspadowego lub wielospadowego o równym kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połaci w zakresie od 5° do 45°;

4) ustala się projektowanie dachu budynku garażowego jako jednospadowy lub dwuspadowy o równym kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połaci w zakresie od 5° do 40°;

5) ustala się minimalną intensywność zabudowy, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,1;

6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,8;

7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie ich: wysokości, liczby kondygnacji, kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych oraz dopuszcza się zachowanie innych wskaźników określających zagospodarowanie terenu, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla budynku umieszczonego w gminnej ewidencji zabytków.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 1500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej: 20 m,
- c) nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg publicznych, wyznaczonych w planie, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie;

2) dopuszcza się wydzielenie działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej; przy wydzieleniu takiej działki nie obowiązują ustalenia określonych w pkt. 1, lit. a i b.

6. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych pokazanych na rysunku planu lub z dróg wewnętrznych -osiedlowych powiązanych z tymi drogami;

2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:

- a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na 1 budynek mieszkalny, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- b) a) dla obsługi istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 1 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
- c) dla obsługi lokali usługowych - minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej (bez magazynów i składów stanowiących zaplecze użytkowe danej funkcji usługowej) oraz dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy,

d) bilans miejsc postojowych powinien obejmować wszystkie obiekty istniejące i projektowane oraz ich funkcje, zlokalizowane na działce budowlanej.

7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §7 pkt 1 i 2.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MU do 5MU w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa o charakterze centrotwórczym i zabudowa mieszkaniowa, w zabudowie śródmiejskiej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające sieci i elementy infrastruktury technicznej (w zakresie przesyłu, przechodu lub wyposażenia budynków w: wodę, gaz, ciepło, kanalizację sanitarną i deszczową, energię elektryczną, usługi telekomunikacyjne), parking, zielen, drogi wewnętrzne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się, przy lokalizacji budynków na działkach budowlanych, zachowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy o funkcji podstawowej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) w budynkach lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy, wzdłuż drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDZ ustala się lokalizację pomieszczeń usługowych w parterach tych budynków;
- 4) ustala się lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych w bryle budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych lub garaży lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum 15 m od linii rozgraniczające dróg publicznych;
- 5) dopuszcza się pokrycie dachowe budynków wykonane z dachówki, blachy lub papy w kolorach: czerwieni w odcieniach dachówki ceramicznej, szarym, grafitowym, czarnym i miedzianym, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) dopuszcza się kolorystykę ścian budynków w odcieniach pastelowych (np.: kolor kremowy, jasny żółty, jasny szary, biały), zaleca się wykorzystanie materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding i inne) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m²;
- 9) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż wymienione w pkt 8, przeznaczonych pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, wówczas wielkość działki będzie określona na podstawie faktycznego zapotrzebowania terenowego na te urządzenia i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 10) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiednich działek budowlanych lub regulacja istniejących granic działek; w przypadku, gdy tylko część działki jest przeznaczona na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej, warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów pozostałej części działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 11) nakazuje się kształtowanie elewacji frontowych nowych budynków, lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy, stosując się do następujących zasad:
 - a) nakazuje się osiowe komponowanie nowych elewacji frontowych budynków usytuowanych w pierzei ulic z symetrycznym układem witryn, wejść i otworów okiennych z zachowaniem symetrii całości oraz symetrii głównych części elewacji,
 - b) ustala się stosowanie, w elewacji frontowej budynku, prostokątnych otworów okiennych „pionowych” o stosunku szerokości do wysokości 2/3,

- c) dopuszcza się półokrągłe zwieńczenie okna,
 - d) zakazuje się stosowania w elewacji budynku przylegającej do przestrzeni publicznej, przeszkleń o powierzchni większej niż 60% powierzchni elewacji;
- 12) działki o nr ewidencyjnych 109/1 i 110 obręb 6, w terenie 1MU, nie mogą być zabudowane jako odrębne nieruchomości (samodzielne działki budowlane); na w/w działkach dopuszcza się realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tych działek z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej i/lub dostępu do drogi publicznej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu w sposób powodujący spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii - mikroinstalacji wykorzystujących energię słońca do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcji energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) przyjmuje się klasyfikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową; dla tego terenu dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku:
 - a) mieszkalnego – 12 m i maksimum trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) usługowego – 12 m i maksimum trzy kondygnacje nadziemne,
 - c) gospodarczego, garażowego – 6 m i maksimum jedna kondygnacja nadziemna;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 3) ustala się projektowanie dachu w budynku mieszkalnym lub usługowym jako dwuspadowego lub wielospadowego o równym kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połaci w zakresie od 10° do 45°;
- 4) ustala się projektowanie dachu budynku garażowego lub gospodarczego jako jednospadowy lub dwuspadowy o równym kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połaci w zakresie od 5° do 40°;
- 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,1;

- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 0,8;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie ich: wysokości, liczby kondygnacji, kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych oraz dopuszcza się zachowanie innych wskaźników określających zagospodarowanie terenu, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt 2 dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej: 15 m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg publicznych, wyznaczonych w planie, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej; przy wydzieleniu takiej działki nie obowiązują ustalenia określonych w pkt. 1, lit. a i b.

6. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych pokazanych na rysunku planu;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:
 - a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej - minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla obsługi usług turystyki i zamieszkania zbiorowego - minimum 1 miejsce postojowe na jednostkę hotelową oraz dodatkowo minimum 1 miejsca na obiekt hotelowy, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) dla obsługi usług gastronomii - minimum 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w lokalu gastronomicznym oraz dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na obiekt gastronomiczny, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) dla obsługi lokali usługowych nie wymienionych w lit. b i c - minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej (bez magazynów i składów stanowiących zaplecze użytkowe danej funkcji usługowej) oraz dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy,
 - e) bilans miejsc postojowych powinien obejmować wszystkie obiekty istniejące i projektowane oraz ich funkcje, zlokalizowane na działce budowlanej.

7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §7 pkt 1 i 2.

8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych, dla zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Mrogi, w terenie 1MU obowiązują ustalenia §6 pkt 4.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1U do 5U w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, a w terenach 4U i 5U dodatkowo składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, sieci i elementy infrastruktury technicznej (w zakresie przesyłu, przechodu lub wyposażenia budynków w: wodę, gaz, ciepło, kanalizację sanitarną i deszczową, energię elektryczną, usługi telekomunikacyjne), budynki gospodarcze i garaże, parking, zieleń a w terenie 3U dodatkowo zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub pomieszczenia mieszkalne wbudowane w bryłę budynku usługowego.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się na działce budowlanej realizację:

- a) budynku usługowego realizowanego w terenach 1U, 2U, 4U i 5U jako wolno stojącego,
 - b) pomieszczeń gospodarczych i garażowych wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub dobudowanych do istniejącego budynku; dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo – garażowego sytuowanego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) budynków usługowych i mieszkalnych realizowanych w terenie 3U jako wolno stojących lub sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki budynków, dostosowanej do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie w elewacji budynków barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego, z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, szkło, drewno, cegła), jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding itp.) oraz blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
- 4) dla pokrycia dachu dopuszcza się kolorystykę w odcieniach: czerwieni, brązu, zieleni, szarości, koloru ceramiki z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej– 1000 m²;
- 6) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż wymienione w pkt 5, przeznaczonych pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, wówczas wielkość działki będzie określona na podstawie faktycznego zapotrzebowania terenowego na te urządzenia i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 7) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość przebudowy i remontu, rozbudowa budynku możliwa jest tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 8) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp. pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg;
- 9) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiednich działek budowlanych lub regulacja istniejących granic działek; w przypadku, gdy tylko część działki jest przeznaczona na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej, warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów pozostałej części działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu w sposób powodujący spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;

7) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii - mikroinstalacji wykorzystujących energię słońca do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków;

8) na terenach 4U i 5U, położonych bezpośrednio w sąsiedztwie linii kolejowej, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych, organizacyjnych ograniczających uciążliwość akustyczną poniżej poziomów ustalonych w odrębnych przepisach, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

9) dla terenu 3U przyjmuje się klasyfikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową; dla tego terenu dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. W zakresie zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną wysokość budynku:

a) usługowego – 12 m i maksimum trzy kondygnacje nadziemne,

b) gospodarczego, garażowego – 7 m i maksimum jedna kondygnacja nadziemna,

c) w terenie 3U dla budynku mieszkalnego – 10 m i maksimum dwie kondygnacje nadziemne;

2) wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

3) ustala się projektowanie dachu w budynku usługowym lub mieszkalnym w terenie 3U jako dwuspadowego lub wielospadowego o równym kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połaci w zakresie od 10° do 45°;

4) ustala się projektowanie dachu budynku garażowego lub gospodarczego jako jednospadowy lub dwuspadowy o równym kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połaci w zakresie od 5° do 40°;

5) ustala się minimalną intensywność zabudowy, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,1;

6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 0,8;

7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie ich: wysokości, liczby kondygnacji, kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

a) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej - 20m,

c) nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg publicznych, wyznaczonych w planie, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie;

2) dopuszcza się wydzielenie działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej; przy wydzieleniu takiej działki nie obowiązują ustalenia określonych w pkt. 1, lit. a i b.

6. W zakresie zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych pokazanych na rysunku planu lub z dróg wewnętrznych powiązanych z tymi drogami;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:
 - a) dla obsługi usług turystyki - minimum 1 miejsce postojowe na jednostkę hotelową oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na obiekt hotelowy/motel/zajazd, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) dla obsługi usług gastronomii - minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych w lokalu gastronomicznym oraz dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na obiekt gastronomiczny, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) dla obsługi usług handlu i lokali usługowych nie wymienionych w lit. a i b - minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej (bez magazynów i składów stanowiących zaplecze użytkowe danej funkcji usługowej) oraz dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy,
 - d) dla obsługi budynku mieszkalnego w terenie 3U - minimum 2 miejsca postojowe,
 - e) bilans miejsc postojowych powinien obejmować wszystkie obiekty istniejące i projektowane oraz ich funkcje, zlokalizowane na działce budowlanej.

7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §7 pkt 1 i 2.

8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych, dla zabudowy i zagospodarowania terenu 5U, położonego w granicach terenów zamkniętych obowiązują ustalenia §6 pkt 1.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 6U do 8U w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa o charakterze centrotwórczym w zabudowie śródmiejskiej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze i garaże, sieci i elementy infrastruktury technicznej (w zakresie przesyłu, przechodu lub wyposażenia budynków w: wodę, gaz, ciepło, kanalizację sanitarną i deszczową, energię elektryczną, usługi telekomunikacyjne), parking, zielen, drogi wewnętrzne.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się, przy lokalizacji budynków na działkach budowlanych, zachowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy o funkcji podstawowej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) ustala się lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych w bryle budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych lub garaży lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum 15 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się pokrycie dachowe budynków wykonane z dachówki, blachy lub papy w kolorach: czerwieni w odcieniach dachówki ceramicznej, szarym, grafitowym, czarnym i miedzianym;
- 5) dopuszcza się kolorystykę ścian budynków w odcieniach pastelowych (np.: kolor kremowy, jasny żółty, jasny szary, biały), zaleca się wykorzystanie materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 6) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding i inne) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m²;
- 8) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż wymienione w pkt 7, przeznaczonych pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, wówczas wielkość działki będzie określona na podstawie faktycznego zapotrzebowania terenowego na te urządzenia i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

- 9) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiednich działek budowlanych lub regulacja istniejących granic działek; w przypadku, gdy tylko część działki jest przeznaczona na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej, warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów pozostałej części działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 10) nakazuje się kształtowanie elewacji frontowych nowych budynków, lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy, stosując się do następujących zasad:
- a) nakazuje się osiowe komponowanie nowych elewacji frontowych budynków usytuowanych w pierzei ulic z symetrycznym układem witryn, wejść i otworów okiennych z zachowaniem symetrii całości oraz symetrii głównych części elewacji,
 - b) ustala się stosowanie, w elewacji frontowej budynku, prostokątnych otworów okiennych „pionowych” o stosunku szerokości do wysokości 2/3,
 - c) dopuszcza się półokrągłe zwieńczenie okna,
 - d) zakazuje się stosowania w elewacji budynku przylegającej do przestrzeni publicznej, przeszkleń o powierzchni większej niż 60% powierzchni elewacji;
- 11) działki o nr ewidencyjnych 6/5, 6/6, 6/7 obręb 6, w terenie 8U, nie mogą być zabudowane jako odrębne nieruchomości (samodzielne działki budowlane); na w/w działkach dopuszcza się realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tych działek z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej i/lub dostępu do drogi publicznej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu w sposób powodujący wpływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii - mikroinstalacji wykorzystujących energię słońca do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku:
 - a) usługowego – 12 m i maksimum trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) gospodarczego, garażowego – 7 m i maksimum jedna kondygnacja nadziemna;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

- 3) ustala się projektowanie dachu w budynku usługowym jako dwuspadowego lub wielospadowego o równym kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połaci w zakresie od 10° do 45°;
- 4) ustala się projektowanie dachu budynku garażowego lub gospodarczego jako jednospadowy lub dwuspadowy o równym kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połaci w zakresie od 5° do 40°;
- 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,1;
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 0,8;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie ich: wysokości, liczby kondygnacji, kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych oraz dopuszcza się zachowanie innych wskaźników określających zagospodarowanie terenu.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej: 15 m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg publicznych, wyznaczonych w planie, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej; przy wydzieleniu takiej działki nie obowiązują ustalenia określonych w pkt. 1, lit. a i b.

6. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych pokazanych na rysunku planu;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:
 - a) dla obsługi usług turystyki i zamieszkania zbiorowego - minimum 1 miejsce postojowe na jednostkę hotelową oraz dodatkowo minimum 1 miejsca na obiekt hotelowy, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) dla obsługi usług gastronomii - minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych w lokalu gastronomicznym oraz dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na obiekt gastronomiczny, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) dla obsługi usług handlu i lokali usługowych nie wymienionych w lit. a i b - minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej (bez magazynów i składów stanowiących zaplecze użytkowe danej funkcji usługowej) oraz dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy,
 - d) bilans miejsc postojowych powinien obejmować wszystkie obiekty istniejące i projektowane oraz ich funkcje, zlokalizowane na działce budowlanej.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1PU do 8PU w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, sieci i elementy infrastruktury technicznej (w zakresie przesyłu, przechodu lub wyposażenia budynków w: wodę, gaz, ciepło, kanalizację sanitarną i deszczową, energię elektryczną, usługi telekomunikacyjne), budynki gospodarcze i garaże, parkingi, zieleni.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się na działce budowlanej realizację:
 - a) budynku produkcyjnego, magazynu, budynku usługowego jako wolno stojącego,

- b) pomieszczeń gospodarczych i garażowych wbudowanych w bryłę budynku produkcyjnego, magazynowego lub usługowego lub dobudowanych do istniejącego budynku; dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo – garażowego wolno stojącego lub sytuowanego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki budynków, dostosowanej do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie w elewacji budynków barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego, z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, szkło, drewno, cegła), jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla obiektu budowlanego umieszczonego w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding itp.) oraz blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
- 4) dla pokrycia dachu dopuszcza się kolorystykę w odcieniach: czerwieni, brązu, zieleni, szarości, koloru ceramiki z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla obiektu budowlanego umieszczonego w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1500 m²;
- 6) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych niż wymienione w pkt 5, przeznaczonych pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, wówczas wielkość działki będzie określona na podstawie faktycznego zapotrzebowania terenowego na te urządzenia i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 7) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość przebudowy i remontu, rozbudowa budynku możliwa jest tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 8) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp. pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg;
- 9) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiednich działek budowlanych lub regulacja istniejących granic działek; w przypadku, gdy tylko część działki jest przeznaczona na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej, warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów pozostałej części działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 10) działki o nr ewidencyjnych:
- a) 96/11, 96/13, 97/22, 97/25, 97/27, 97/29, 97/32, 97/33, 97/34, 97/35, 97/37, 97/39, 98/3, 98/4, 99/3, 100/3, obręb 7 w terenie 1PU,
- b) 326/2 obręb 6 w terenie 4PU,
- nie mogą być zabudowane jako odrębne nieruchomości (samodzielne działki budowlane); na w/w działkach dopuszcza się realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tych działek z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej i/lub dostępu do drogi publicznej.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 3, lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
- a) inwestycji celu publicznego,
- b) zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy 1 ha i większej,
- c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołu parkingów wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni użytkowej 0,5 ha i większej;

- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w terenie 5PU;
- 4) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
- 5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;
- 6) zakazuje się wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 7) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 8) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu w sposób powodujący spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 9) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii - mikroinstalacji wykorzystujących energię słońca do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 10) na terenach 5PU i 8PU, położonych bezpośrednio w sąsiedztwie linii kolejowej, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych, organizacyjnych ograniczających uciążliwość akustyczną poniżej poziomów ustalonych w odrębnych przepisach, realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku:
 - a) produkcyjnego, magazynowego lub usługowego – 15 m i maksimum trzy kondygnacje nadziemne,
 - b) gospodarczego, garażowego – 10 m i maksimum jedna kondygnacja nadziemna;
- 2) w budynkach produkcyjnych i magazynowo-składowych dopuszcza się realizację obiektów wieżowych i części budynku, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji lub składowania – o wysokości nie więcej niż 20 m;
- 3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą wysokości obiektów wieżowych realizowanych jako inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej (takie jak maszty telefonii komórkowej lub inne); wysokość tych obiektów będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 65% powierzchni tej działki;
- 5) ustala się projektowanie dachu w budynkach jako jedno dwu lub wielospadowe, dla których kąt nachylenia odpowiadających sobie połaci nie będzie większy niż 40°; dopuszcza się stosowanie dachów powłokowych;
- 6) ustala się minimalną intensywność zabudowy, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,05;
- 7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej- 0,8;
- 8) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie ich: wysokości, liczby kondygnacji, kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt.2 dla obiektu budowlanego umieszczonego w gminnej ewidencji zabytków.

5. W zakresie zasad i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - a) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej - 20 m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg publicznych, wyznaczonych w planie, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej; przy wydzieleniu takiej działki nie obowiązują ustalenia określonych w pkt. 1, lit. a i b.

6. W zakresie zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych pokazanych na rysunku planu lub z dróg wewnętrznych powiązanych z tymi drogami;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:
 - a) dla obsługi usług turystyki - minimum 1 miejsce postojowe na jednostkę hotelową oraz dodatkowo minimum 1 miejsce na obiekt hotelowy/motel/zajazd, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) dla obsługi usług gastronomii - minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych w lokalu gastronomicznym oraz dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na obiekt gastronomiczny, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) dla obsługi usług handlu i lokali usługowych nie wymienionych w lit. a i b - minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej (bez magazynów i składów stanowiących zaplecze użytkowe danej funkcji usługowej) oraz dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy,
 - d) dla obsługi zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej - minimum 1 miejsce postojowe na 4 stanowiska pracy oraz dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na zakład produkcyjny lub magazyn i skład, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) bilans miejsc postojowych powinien obejmować wszystkie obiekty istniejące i projektowane oraz ich funkcje, zlokalizowane na działce budowlanej.

7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) dla obiektu budowlanego umieszczonego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §7 pkt 1 i 2;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1PU i części terenu 8PU, położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia §7 pkt 5.

8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych, dla zabudowy i zagospodarowania terenu 8PU, położonego w granicach terenów zamkniętych obowiązują ustalenia §6 pkt 1.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – budynki usługowe, gospodarcze i garaże, sieci i elementy infrastruktury technicznej (w zakresie przesyłu, przechodu lub wyposażenia budynków w: wodę, gaz, ciepło, kanalizację sanitarną i deszczową, energię elektryczną, usługi telekomunikacyjne).

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się, przy lokalizacji budynków na działkach budowlanych, zachowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy o funkcji produkcyjnej lub usługowej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

- 3) ustala się lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych w bryle budynku o funkcji podstawowej lub usługowej, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych lub garaży lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości minimum 15 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się pokrycie dachowe budynków wykonane z dachówki, blachy lub papy w kolorach: czerwieni w odcieniach dachówki ceramicznej, szarym, grafitowym, czarnym i miedzianym, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków;
- 5) dopuszcza się kolorystykę ścian budynków w odcieniach pastelowych (np.: kolor kremowy, jasny żółty, jasny szary, biały), zaleca się wykorzystanie materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding i inne) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m²;
- 8) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż wymienione w pkt 7, przeznaczonych pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, wówczas wielkość działki będzie określona na podstawie faktycznego zapotrzebowania terenowego na te urządzenia i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 9) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiednich działek budowlanych lub regulacja istniejących granic działek; w przypadku, gdy tylko część działki jest przeznaczona na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej, warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów pozostałej części działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 10) nakazuje się kształtowanie elewacji frontowych nowych budynków, lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy, stosując się do następujących zasad:
 - a) nakazuje się osiowe komponowanie nowych elewacji frontowych budynków usytuowanych w pierzei ulic z symetrycznym układem witryn, wejść i otworów okiennych z zachowaniem symetrii całości oraz symetrii głównych części elewacji,
 - b) ustala się stosowanie, w elewacji frontowej budynku, prostokątnych otworów okiennych „pionowych” o stosunku szerokości do wysokości 2/3,
 - c) dopuszcza się półokrągłe zwieńczenie okna,
 - d) zakazuje się stosowania w elewacji budynku przylegającej do przestrzeni publicznej, przeszkleń o powierzchni większej niż 60% powierzchni elewacji.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;
- 5) zakazuje się wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 6) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

- 7) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu w sposób powodujący spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 8) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii - mikroinstalacji wykorzystujących energię słońca do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków;

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalną wysokość budynku:

- a) produkcyjnego i usługowego – 12 m i maksimum trzy kondygnacje nadziemne,
- b) gospodarczego, garażowego – 7 m i maksimum jedna kondygnacja nadziemna;

2) wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

3) ustala się projektowanie dachu w budynku produkcyjnym lub usługowym jako dwuspadowego lub wielospadowego o równym kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połaci w zakresie od 10° do 40°;

4) ustala się projektowanie dachu nowego budynku garażowego lub gospodarczego jako jednospadowy lub dwuspadowy o równym kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połaci w zakresie od 5° do 40°;

5) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 65% powierzchni tej działki;

6) ustala się minimalną intensywność zabudowy, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,1;

7) ustala się maksymalną intensywność zabudowy, liczoną jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,8;

8) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie ich: wysokości, liczby kondygnacji, kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych, dachowych oraz dopuszcza się zachowanie innych wskaźników określających zagospodarowanie terenu, z uwzględnieniem ustaleń §7 pkt. 2 dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej: 20 m,
- c) nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi publicznej, wyznaczonej w planie, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie;

2) dopuszcza się wydzielenie działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej; przy wydzieleniu takiej działki nie obowiązują ustalenia określonych w pkt. 1, lit. a i b.

6. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej pokazanej na rysunku planu;

2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:

- a) dla obsługi zabudowy usługowej - minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej (bez magazynów i składów stanowiących zaplecze użytkowe danej funkcji usługowej) oraz dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy,
- b) dla obsługi zabudowy produkcyjnej - minimum 1 miejsce postojowe na 4 stanowiska pracy oraz dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na zakład produkcyjny, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) bilans miejsc postojowych powinien obejmować wszystkie obiekty istniejące i projektowane oraz ich funkcje, zlokalizowane na działce budowlanej.

7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dla budynków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia §7 pkt 1 i 2.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren parkingu publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury; zieleń urządzone, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiednich działek budowlanych lub regulacja istniejących granic działek; w przypadku, gdy tylko część działki jest przeznaczona na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej, warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów pozostałej części działki dzielonej, umożliwiających rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 5% terenu;

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej wyznaczonej w planie;
- 2) ustala się realizację w granicach terenu miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określono to w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KK i 2KK w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kolejowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem linii kolejowej, obiekty i urządzenia służące ograniczeniu oddziaływań akustycznych na tereny sąsiednie, obiekty administracyjno-socjalne;
- 3) ustala się zachowanie istniejącej linii kolejowej oraz przystanków kolejowych z prawem ich modernizacji;
- 4) teren w związku z położeniem w granicach terenów zamkniętych podlega ochronie zgodnie z ustaleniami §6 pkt 1;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg publicznych wyznaczonych w planie;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem 1KK, położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia §7 pkt 5.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej linii kolejowej oraz przystanków kolejowych z prawem ich modernizacji;
- 2) maksymalny stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,2;
- 3) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 5,0 m;

- 6) wysokość innych obiektów budowlanych związanych z kolejnictwem i z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1Zn do 11Zn w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze, mała architektura; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną – realizowaną w ramach istniejących działek budowlanych lub jako zielen parkowa;
- 2) w przypadku wytyczenia ciągu pieszego nakazuje się jednorodne urządzenie nawierzchni utwardzonych pod względem użytego materiału i kolorystyki oraz stosowanie jednorodnych elementów zagospodarowania terenu;
- 3) zasady podziału nieruchomości – plan nie ustala zasad podziału terenu na nowe działki budowlane, podział może być wykonany tylko na podstawie zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, w tym podział, którego celem jest powiększenie sąsiednich działek budowlanych lub regulacja istniejących granic działki.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 90% powierzchni terenu;
- 2) nakazuje się ochronę istniejących wartościowych gatunków drzew oraz prowadzenie gospodarki zielenią w sposób podporządkowany utrzymaniu stabilności skarpy i powiązań widokowych;
- 3) zakazuje się zmiany rzędnych terenu (za wyjątkiem prac związanych z wytyczeniem ciągu pieszego) i trwałego zniekształcenia rzeźby terenu.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dla części terenu oznaczonego symbolem 1Zn, położonego w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia §7 pkt 5.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL i 2ZL ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny leśne, dla którego obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych innych niż dopuszczono w przepisach odrębnych o lasach; gospodarka leśna w tych terenach powinna być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS i 2WS w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych śródlądowych rzeki Mrożycy z terenami przyległymi;
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 3) poza korytem rzeki nakazuje się nasadzanie zieleni niskiej, utrzymującej stateczność skarpy;
- 4) nakazuje się utrzymanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 100% powierzchni terenu.

2. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dla części terenu oznaczonego symbolem 1WS, położonego w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia §7 pkt 5.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe w zakresie komunikacji

§ 21. 1. Plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu:

- 1) system dróg publicznych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi podzielone ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy:
 - a) „KDGP” – główna ruchu przyspieszonego,
 - b) „KDZ” - zbiorcza,

- c) „KDL” - lokalna,
- d) „KDD” – dojazdowa;

2) dla terenów dróg, o których mowa w pkt 1, plan ustala:

- a) dla drogi krajowej nr 14 – oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KDGP i 2KDGP klasę drogi „GP” – główna ruchu przyspieszonego o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 19 m do 67 m, zgodnie z rysunkiem planu, przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; dostępność komunikacyjna drogi dla obsługi terenów zlokalizowanych w obszarze planu tylko poprzez istniejące skrzyżowania z: ul. Swoboda, ul. Dąbrowskiego i ul. Zabrzeżniańską,
- b) dla drogi powiatowej nr 5101E - ul. Kolejowej i ul. Dąbrowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ klasę drogi „Z” – zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 20 m do 38 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; dopuszcza się wykonanie miejsc postojowych dla samochodów w liniach rozgraniczających drogi, w tym stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w liczbie określonej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- c) dla drogi gminnej nr 120568E - ul. Piątkowskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ klasę drogi „Z” – zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 18 m do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; dopuszcza się wykonanie miejsc postojowych dla samochodów w liniach rozgraniczających drogi, w tym stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w liczbie określonej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- d) dla drogi powiatowej nr 5101E - ul. Swoboda oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ klasę drogi „Z” – zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 25 m do 31 m, ustalonych w granicach działek przeznaczonych pod tę drogę - zmiennej, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; dopuszcza się wykonanie miejsc postojowych dla samochodów w liniach rozgraniczających drogi, w tym stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w liczbie określonej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- e) dla drogi powiatowej nr 5118E - ul. Zabrzeżniańska, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDZ klasę drogi „Z” – zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; dopuszcza się wykonanie miejsc postojowych dla samochodów w liniach rozgraniczających drogi, w tym stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w liczbie określonej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- f) dla drogi gminnej - ul. Chopina, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL klasę drogi „L” – lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 12 m do 26 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; dopuszcza się wykonanie miejsc postojowych dla samochodów w liniach rozgraniczających drogi, w tym stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w liczbie określonej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- g) dla drogi gminnej - ul. Grunwaldzkiej i fragmentu ul. Kolejowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL klasę drogi „L” – lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających (w granicach planu) zmiennej od 10 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; dopuszcza się wykonanie miejsc postojowych dla samochodów w liniach rozgraniczających drogi, w tym stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w liczbie określonej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- h) dla drogi gminnej – fragment ul. Dolnej i Pl. Kazimierza, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL klasę drogi „L” – lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających ustalonych w granicy działki przeznaczonej pod tą drogę i plac, tj. od 10 m do 50 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; dopuszcza się wykonanie miejsc postojowych dla samochodów w liniach rozgraniczających drogi, w tym stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w liczbie określonej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- i) dla drogi gminnej - ul. Dolnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL klasę drogi „L” – lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy,

- j) dla drogi gminnej - ul. Myśliwskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDL klasę drogi „L” – lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m z zawężeniem na odcinku wschodnim do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy,
- k) dla drogi gminnej - ul. Zapolskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDL klasę drogi „L” – lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy,
- l) dla drogi gminnej - ul. Nałkowskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDL klasę drogi „L” – lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, z zawężeniem na odcinku wschodnim do 10 m zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy,
- m) dla drogi gminnej - ul. Traugutta i ul. Ordon, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDL klasę drogi „L” – lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 12 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; dopuszcza się wykonanie miejsc postojowych dla samochodów w liniach rozgraniczających drogi, w tym stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w liczbie określonej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- n) dla drogi gminnej - ul. Okrzei i fragmentu ul. Limanowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDL klasę drogi „L” – lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej, ustalonych w granicy działek przeznaczonych pod te drogi, tj. od 9 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy,
- o) dla drogi gminnej - ul. Śląskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDL klasę drogi „L” – lokalną o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej, ustalonych w granicy działek przeznaczonych pod tę drogę z miejscowymi poszerzeniami do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy,
- p) dla drogi gminnej - ul. Kasprzaka, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD klasę drogi „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 10 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy,
- q) dla drogi gminnej - ul. Prostej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD klasę drogi „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
- r) dla drogi gminnej - ul. Koralowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD klasę drogi „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
- s) dla drogi gminnej - ul. Prusa, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD klasę drogi „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej ustalonych w granicy działek przeznaczonych pod tę drogę, tj. od 9 m do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy,
- t) dla drogi gminnej - ul. Północnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD klasę drogi „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy,
- u) dla drogi gminnej - ul. Wilczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD klasę drogi „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy,
- v) dla drogi gminnej - ul. Błotnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD klasę drogi „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 12,5 m na 12,5 m,
- w) dla drogi gminnej - ul. Narutowicza, oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KDD klasę drogi „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, z miejscowymi zawężeniami wynikającymi z lokalizacji istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 12,5 m na 12,5 m i 14 m,

- x) dla drogi gminnej - ul. Limanowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9KDD klasę drogi „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, z miejscowymi zawężeniami wynikającymi z lokalizacji istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 12,5 m na 15 m,
- y) dla drogi gminnej - ul. Rybackiej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 10KDD i 11KDD klasę drogi „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej, ustalonych w granicy działek przeznaczonych pod tę drogę, tj. od 6 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy,
- z) dla drogi gminnej - ul. Wodnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDD klasę drogi „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 7 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy,
- za) dla drogi gminnej - ul. Małej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDD klasę drogi „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 7 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 9 m na 10 m,
- zb) dla drogi projektowanej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 14KDD klasę drogi „D” – dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy.

2. Dla obsługi ruchu pieszo-rowerowego ustala się przebieg ciągów pieszo-jezdných:

- a) 1KDP – o szerokości w liniach rozgraniczających 5,5 m,
- b) 2KDP – o szerokości w liniach rozgraniczających 5 m,
- c) 3KDP – o szerokości w liniach rozgraniczających 3 m,
- d) 4KDP – o szerokości w liniach rozgraniczających 6m.

3. Realizacja dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, możliwa jedynie w zakresie i na warunkach zgodnych z zapisami zawartymi w Rozdziale 2 i zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, 2 nakazuje się lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, elementów małej architektury i zieleni, jako przeznaczenia uzupełniającego.

5. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających drogi, zakazuje się lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych.

6. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDZ, położonego w granicach terenów zamkniętych obowiązują ustalenia §6 pkt 1;
- 2) dla terenu dróg oznaczonych symbolami 1KDGP i 3KDZ, położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią od rz. Mrogi obowiązują ustalenia §6 pkt 4;
- 3) dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KDGP obowiązują ustalenia §6 pkt 3 dotyczące pomnika przyrody;
- 4) dla terenu dróg oznaczonych symbolami 1KDL 2KDL, 1KDZ, 2KDZ, położonych w granicach strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia §7 pkt 5.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 22. 1. Plan ustala zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Ustala się zachowanie w liniach rozgraniczających dróg, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy ze względu na stan techniczny lub na kolizje.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne, na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem, że jest to zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów i przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska oraz prawa wodnego.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i rozbudowywanej miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) nakazuje się wyposażenie (projektowanej i rozbudowywanej) sieci wodociągowej w hydranty ppoż.;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci wodociągowej kolidującej z projektowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenów.

§ 24. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do istniejącej i rozbudowywanej miejskiej sieci kanalizacji oraz unieszkodliwianie ich w oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 3) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, nakazuje się podczyszczać te ścieki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzaniu ścieków, określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych.

§ 25. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych poprzez istniejące kanały ogólnospławne i projektowane kanały deszczowe, realizowane w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się, do czasu wybudowania odcinków kanalizacji deszczowej, odprowadzanie wód do studni chłonnych lub stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) nakazuje się instalowanie separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów;
- 4) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej do odbioru wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych powierzchni w celu odciążenia kanalizacji ogólnospławnej.

§ 26. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakaz zasilania w energię elektryczną z układu istniejącej i rozbudowywanej sieci napowietrzno-kablowej średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia, w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe;
- 2) jako rozwiązanie preferowane dopuszcza się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach;
- 3) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczającej 100 kW, wykorzystujących energię słońca do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody użytkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

2. Dopuszcza się, lokalizowanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

- 1) docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i rozbudowywanej sieci średniego ciśnienia;
- 2) do czasu budowy sieci gazowej na terenie gminy, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:

- 1) nakazuje się do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej indywidualnych źródeł ciepła stosowanie kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW.

§ 29. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) możliwość bezpośredniej obsługi abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) możliwość realizacji innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 30. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się czasowe gromadzenie i segregację odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 5.

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 31. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu, ustala się w wysokości 30% dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie.

§ 32. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Dąbrowskiego, Kolejowa, Myśliwska do rzeki Mroźnicy i trasy nr 71 (ul. Łódzka) przyjętego uchwałą Nr 136/XIV/2000 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 15 lutego 2000 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 24.03.2000 r. Nr 39, poz. 213;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Głowno przyjętego uchwałą Nr XIX/161/04 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 25 czerwca 2004 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 28.08.2004 r. Nr 244, poz. 2153.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Głowna.

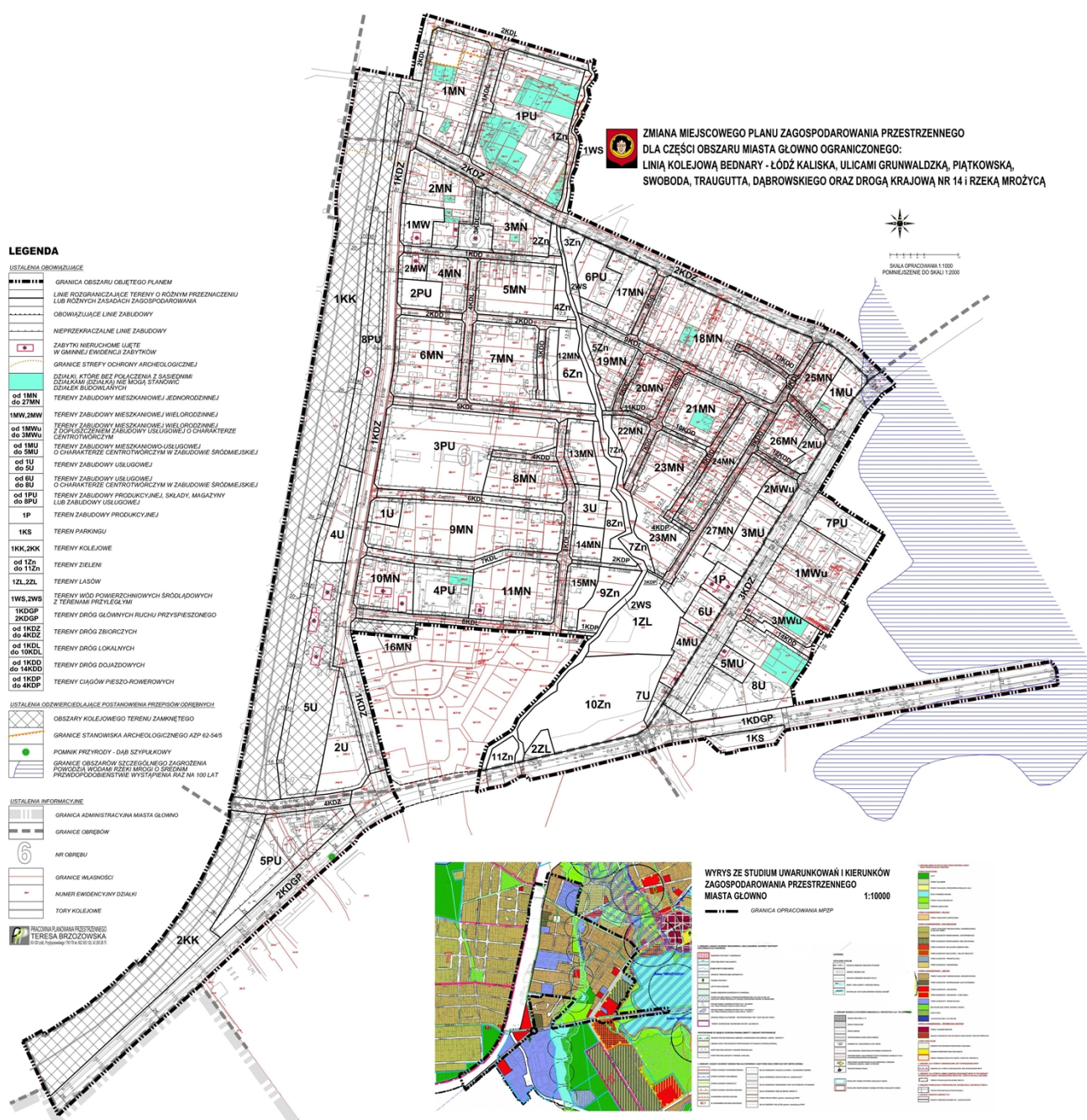
Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Głownie

Magdalena Szajder

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII/282/17

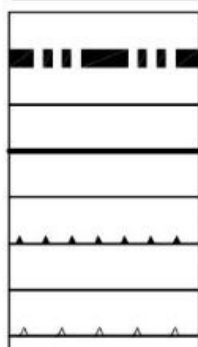
Rady Miejskiej w Głownie

z dnia 26 kwietnia 2017 r.



LEGENDA

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE



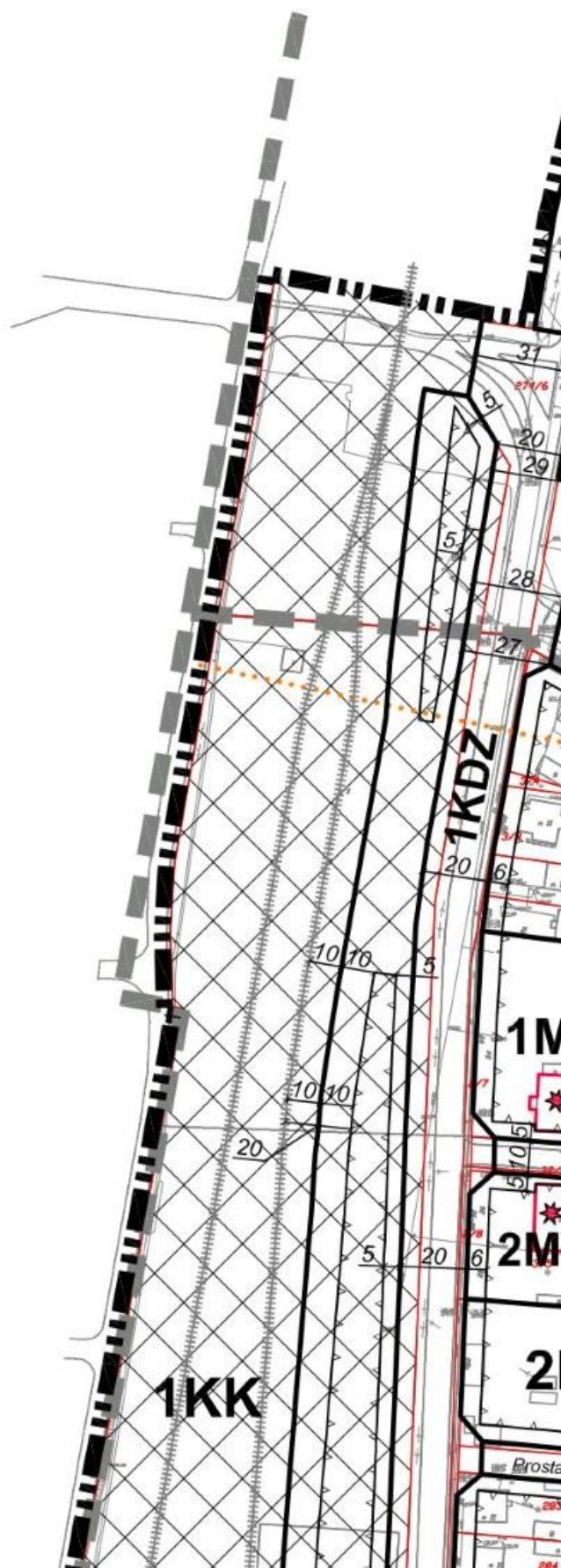
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

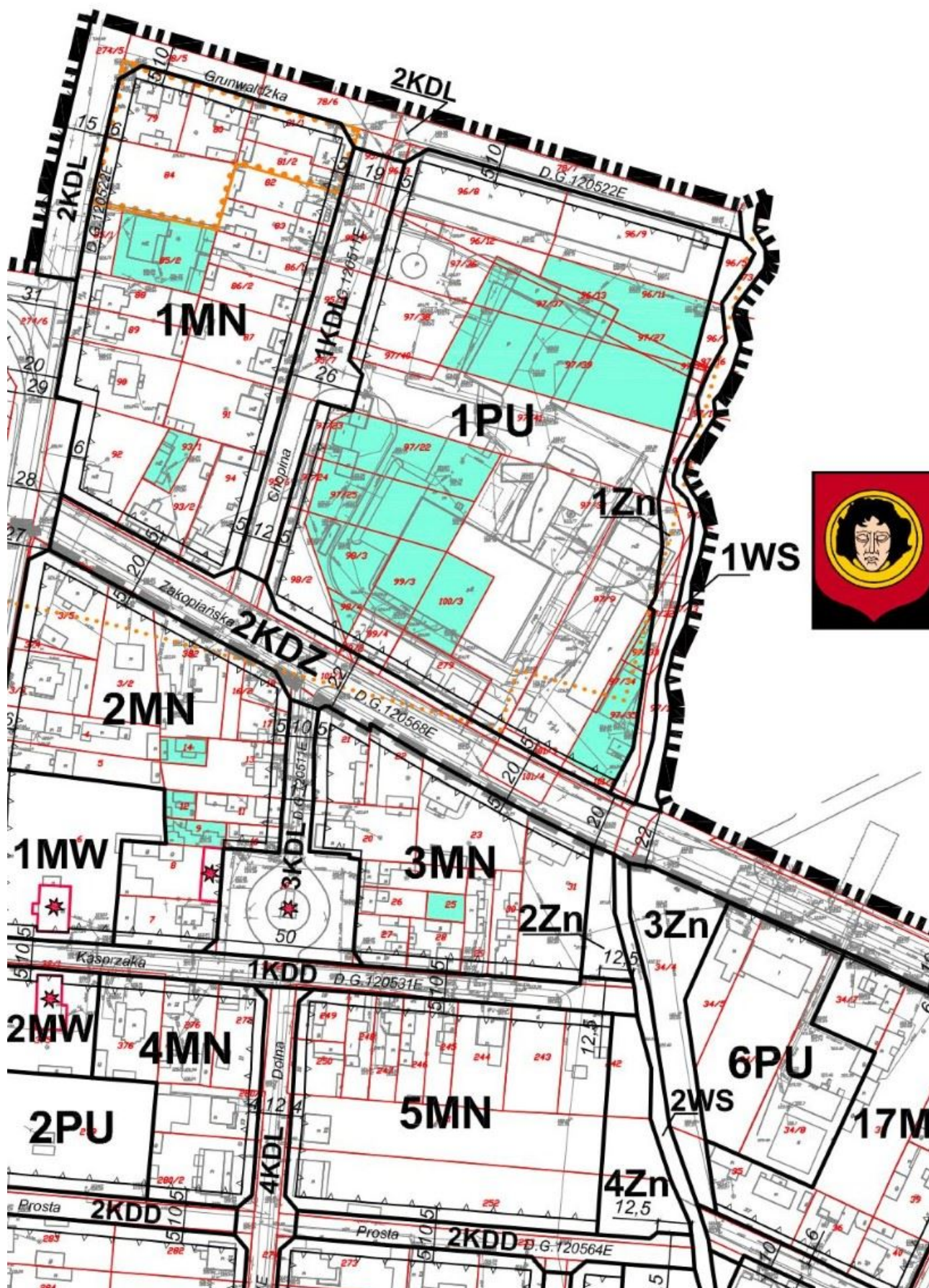
*LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZ
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA*

OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

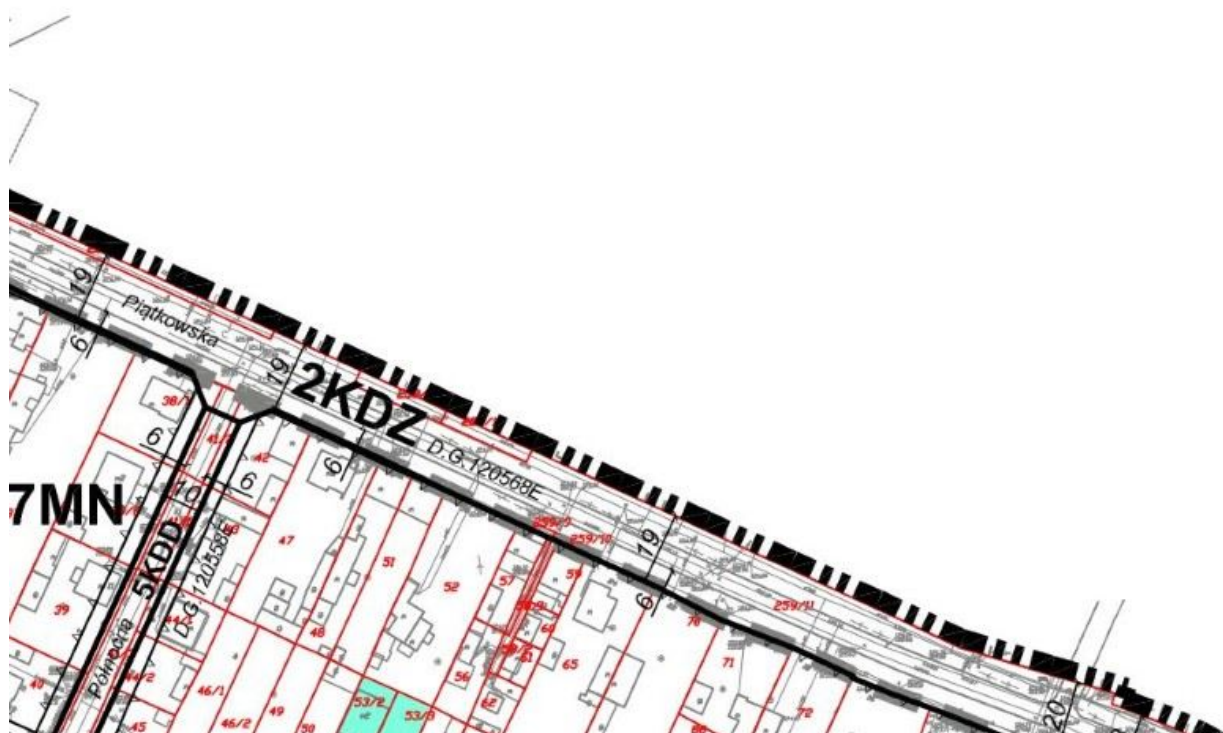
PRZEZNACZENIU
NIA







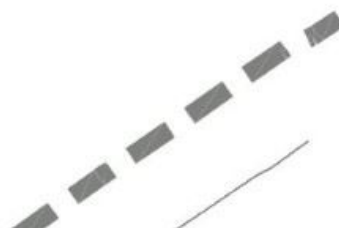
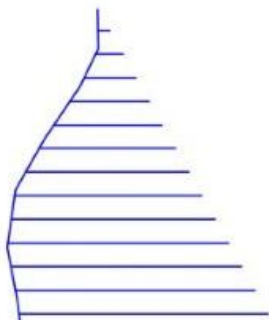
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA GŁÓWNO OGRANICZONEJ LINIĄ KOLEJOWĄ BEDNARY - ŁÓDŹ KALISKA, ULICAMI SWOBODA, TRAUGUTTA, DĄBROWSKIEGO ORAZ



**OWANIA PRZESTRZENNEGO
ANICZONEGO:
ULICAMI GRUNWALDZKĄ, PIĄTKOWSKĄ,
AZ DROGĄ KRAJOWĄ NR 14 i RZEKĄ MROŻYCĄ**



SKALA OPRACOWANIA 1:1000
POMNIEJSZENIE DO SKALI 1:2000



	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	ZABYTKI NIERUCHOME UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z SASIEDNIMI DZIAŁKAMI (DZIAŁKĄ) NIE MOGĄ STANÓWIĆ DZIAŁEK BUDOWLANYCH
od 1MN do 27MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZ
1MW,2MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZ
od 1MWu do 3MWu	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ O CH CENTROTWÓRCZYM
od 1MU do 5MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ O CHARAKTERZE CENTROTWÓRCZYM W ZABUDOW
od 1U do 5U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
od 6U do 8U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ O CHARAKTERZE CENTROTWÓRCZYM W ZABUDOW
od 1PU do 8PU	TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADY, MA LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
1P	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
1KS	TEREN PARKINGU
1KK,2KK	TERENY KOLEJOWE
od 1Zn do 11Zn	TERENY ZIELENI
1ZL,2ZL	TERENY LASÓW
1WS,2WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOW Z TERENAMI PRZYŁĘGŁYMI
1KDGP 2KDGP	TERENY DRÓG GŁÓWNYCH RUCHU PRZYSPIESZOI
od 1KDZ do 4KDZ	TERENY DRÓG ZBIORCZYCH
od 1KDL do 10KDL	TERENY DRÓG LOKALNYCH

NEJ

VI

RODZINNEJ

RODZINNEJ

RODZINNEJ
O CHARAKTERZE

OWEJ
UDOWIE ŚRÓDMIEJSKIEJ

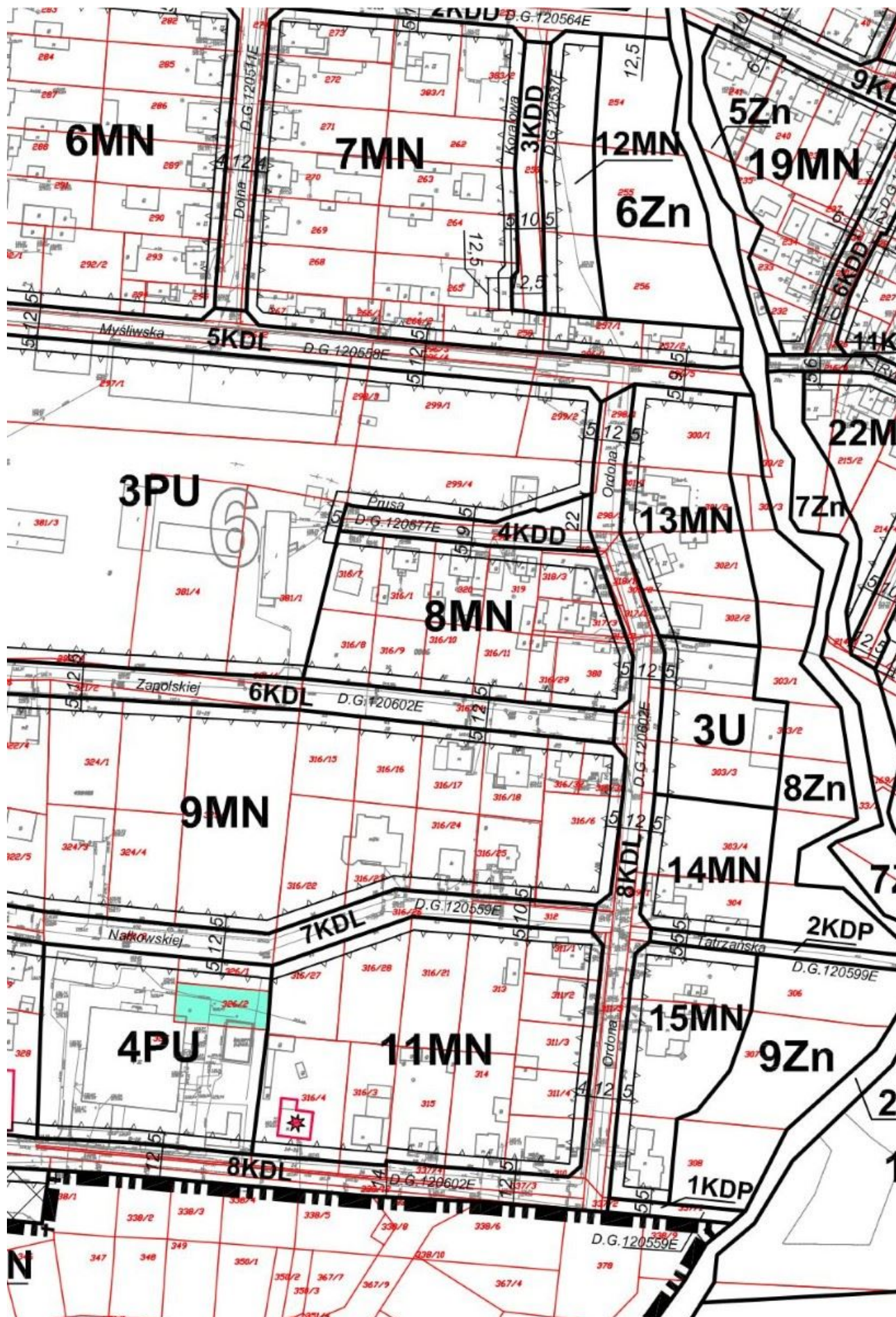
UDOWIE ŚRÓDMIEJSKIEJ

, MAGAZYNY

DOWYCH

SZONEGO





Response	Percentage
Yes	100%
No	0%

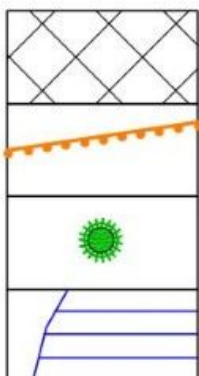
do 10KDL
od 1KDD do 14KDD
od 1KDP do 4KDP

TERENY DRÓG LOKALNYCH

TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH

TERENY CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH

USTALENIA ODZWIERCIEDLAJĄCE POSTANOWIENIA PRZEPISÓW ODREBNYCH



OBSZARY KOLEJOWEGO TERENU ZAMKNĘTEGO

GRANICE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP

POMNIK PRZYRODY - DĄB SZYPUŁKOWY

GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA
POWODZIĄ WODAMI RZEKI MROGI O ŚREDNIM
PRZWDOPODOBIENSTWIE WYSTĄPIENIA RAZ NA 100 LAT

USTALENIA INFORMACYJNE



GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA GŁÓWNO

GRANICE OBRĘBÓW

6

NR OBRĘBU



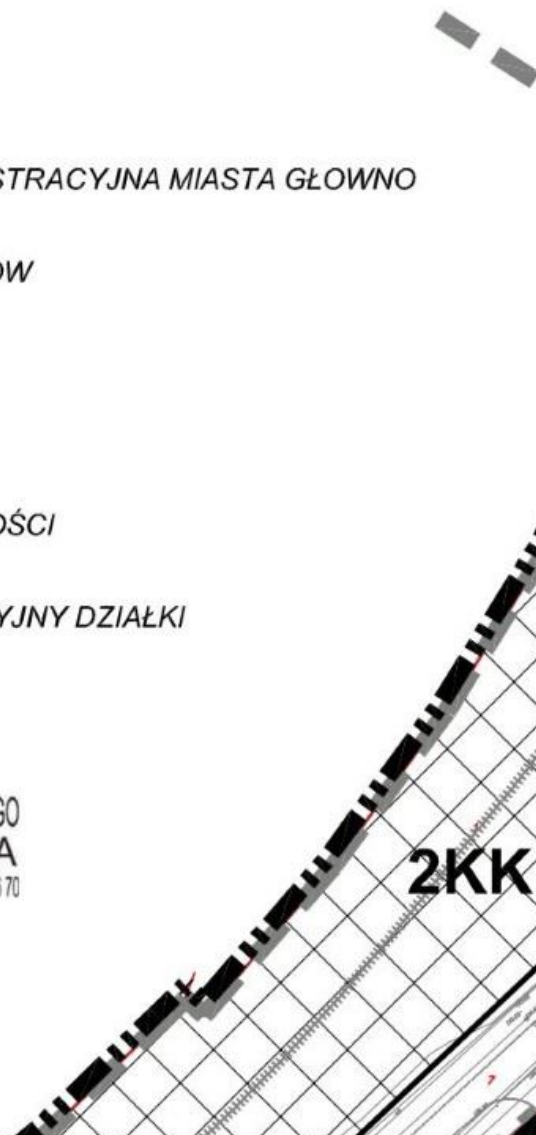
GRANICE WŁASNOŚCI

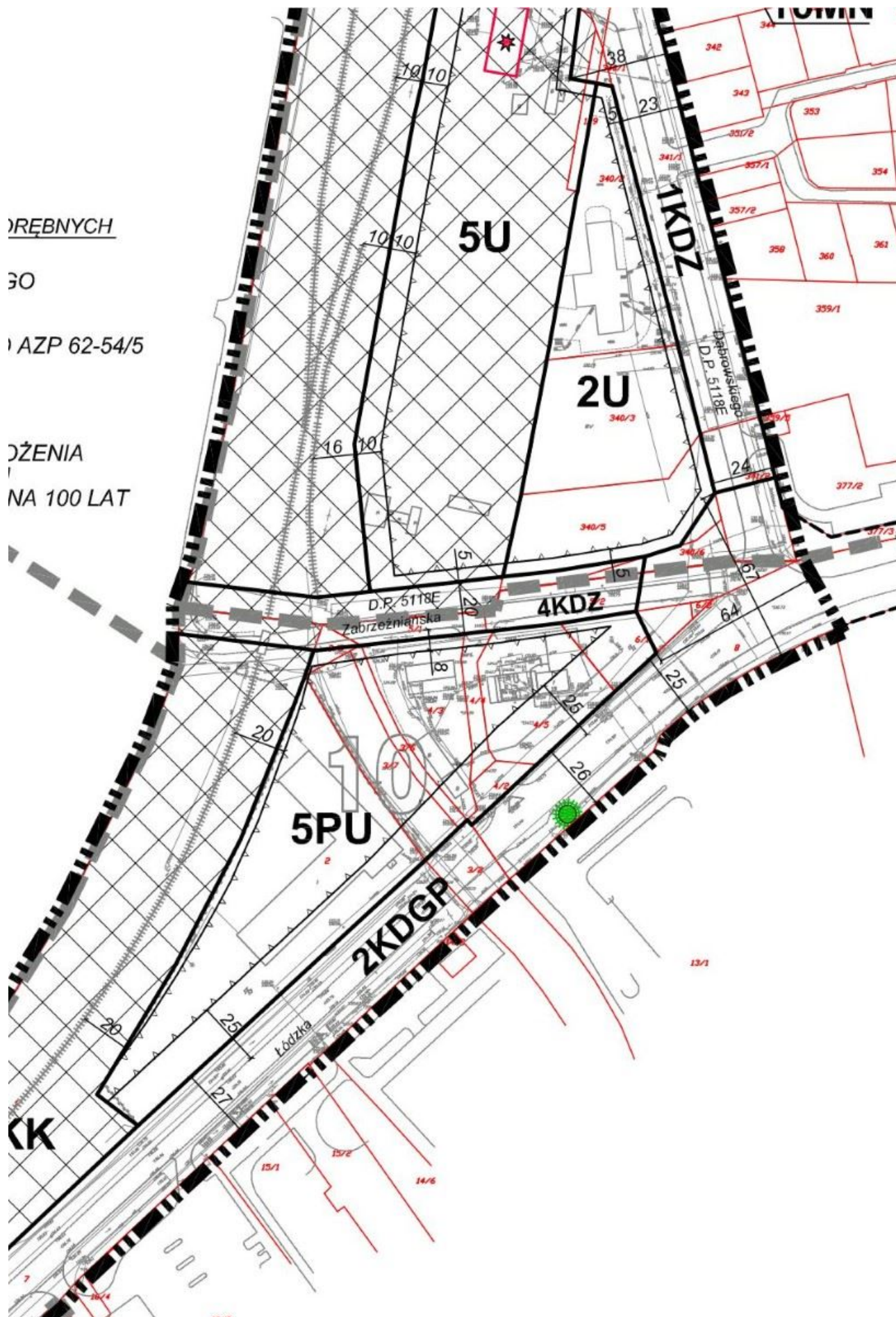
NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI

TORY KOLEJOWE

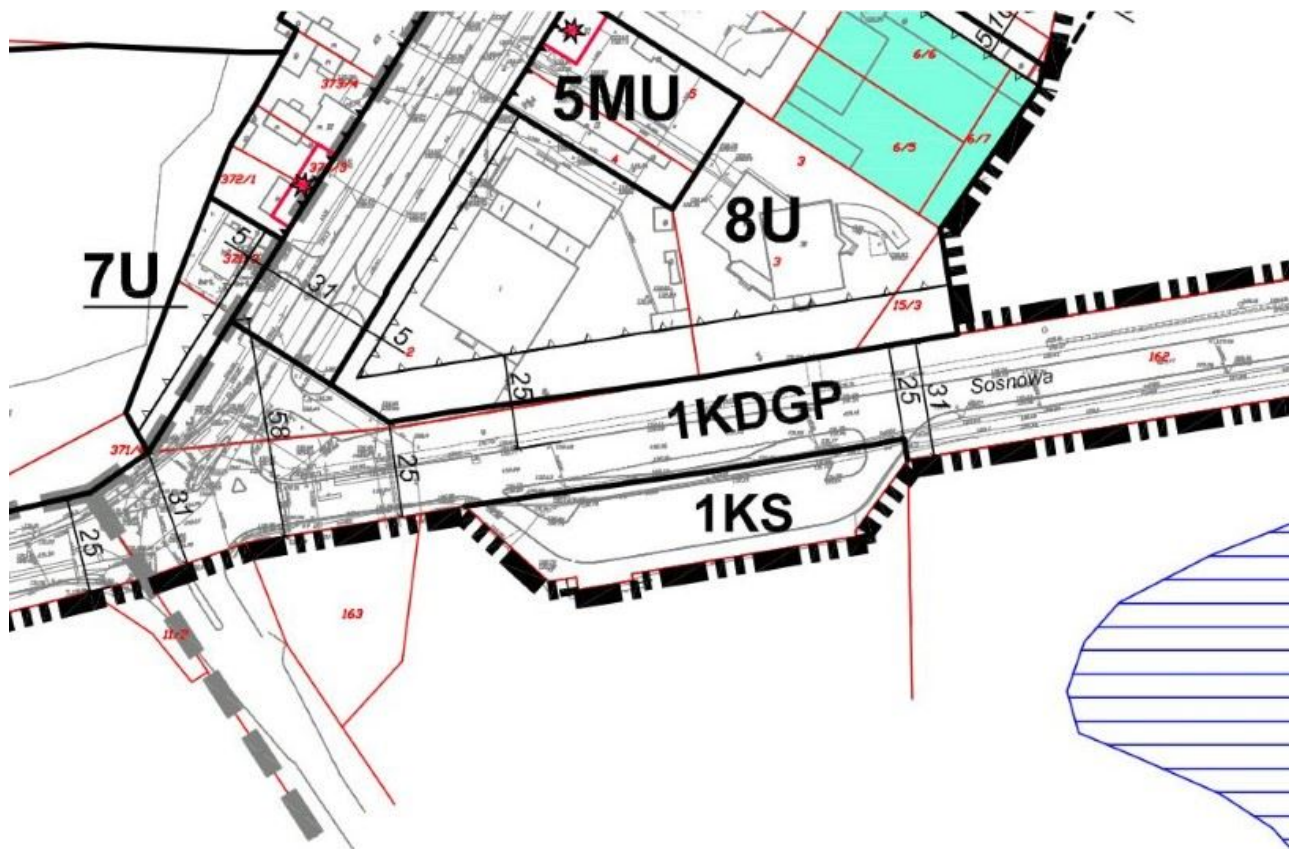


PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZozowska
93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70









WYRYS ZE STUDIU UWARUNKOWAŃ I KIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GŁÓWNO



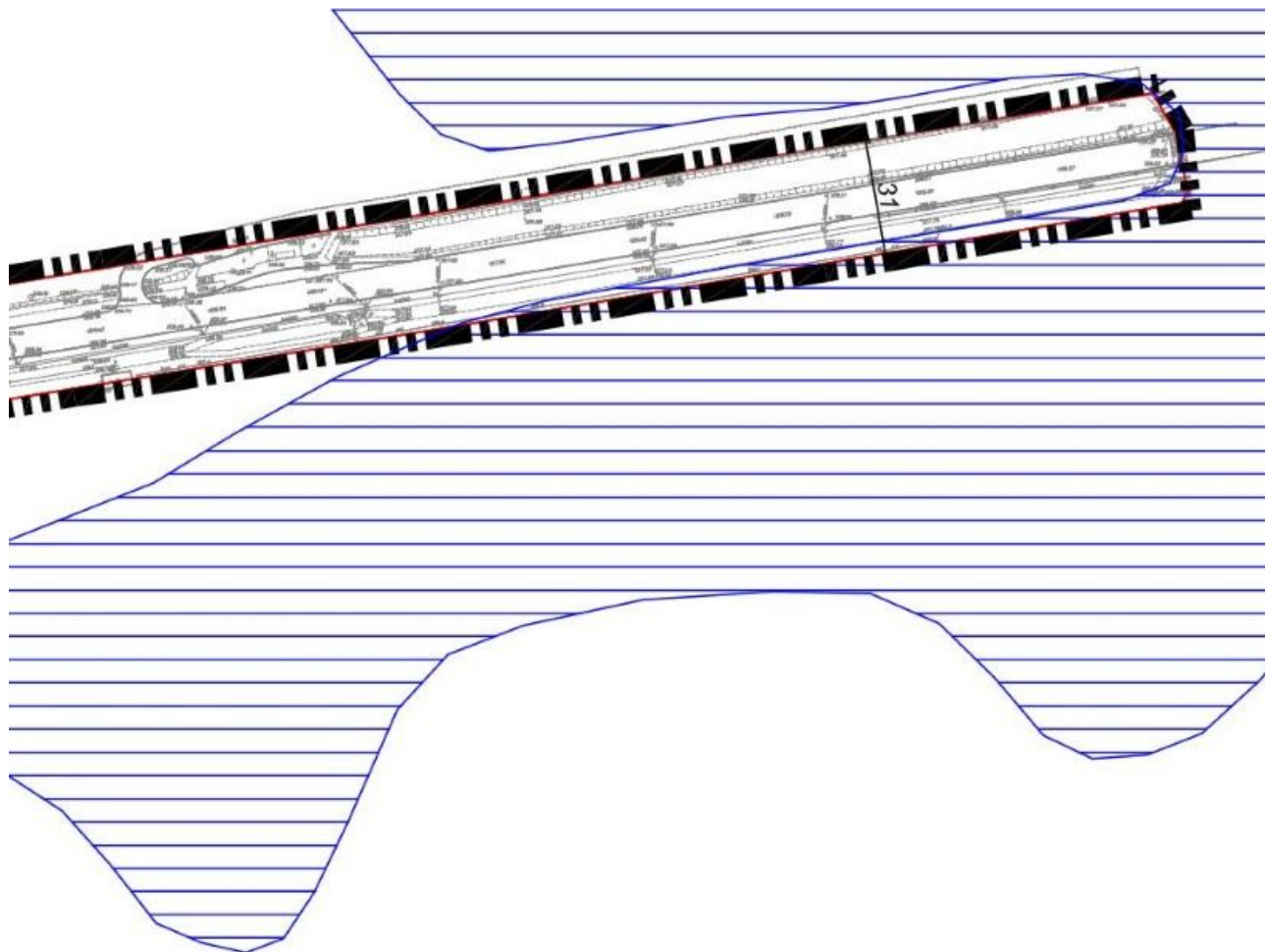
GRANICA OPRACOWANIA MPZP

Z OBRZAR I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY
KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

	REZERWAT PRZYRODY "ZARZĘŻNIA"
	ROWY MELIORACYJNE (NAZWI)
	STARE KORYTO RZĘKI WROGI
	GRANICE TERENÓW ZWIELCZONYCH
	POMNIKI PRZYRODY
	UŻYTKI EKOLOGICZNE

LEGENDA

	GRANICA
	OSRĘBY I
	GRANICE
	RZĘKI I O



I KIERUNKÓW EGO 1:10000



1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ PRZEDZNACZENIU TERENÓW

STREFA EKOSYSTEMU

- TERENY LASÓW
- TERENY ZALĘŻEŃ
- TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
- WOCY POWIERZCHNIOWE
- TERENY DOLIN RZECZYNYCH
- OPRÓDOKI DOLNOLEŹNE

STREFA ZURBANIZOWANA - WSIJSKA

- TERENY ZAGRODOWY ZAGRODOWEJ

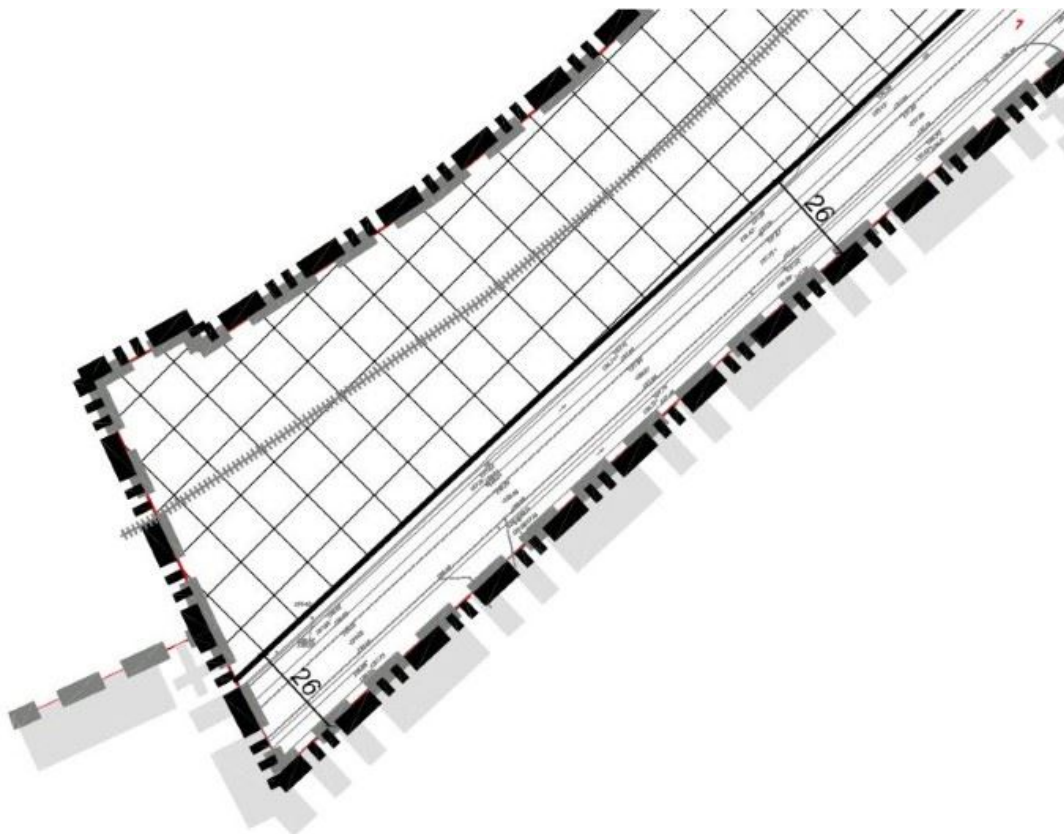
STREFA ZURBANIZOWANA - KRAJOWA

- TERENY ZAGRODOWY WIEJSKOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZAGRODOWY WIEJSKOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZAGRODOWY WIEJSKOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZAGRODOWY WIEJSKOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZAGRODOWY WIEJSKOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZAGRODOWY WIEJSKOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZAGRODOWY WIEJSKOWEJ WIELORODZINNEJ
- TERENY ZAGRODOWY WIEJSKOWEJ WIELORODZINNEJ

STREFA ZURBANIZOWANA - WSIJSKA

- TERENY ZAGRODOWY WIEJSKOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZAGRODOWY WIEJSKOWEJ WIELORODZINNEJ









	GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	RZĘKI I CIEKI (NAZWY I KIERUNEK BIEGU)		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	NATURALNE I SZTUCZNE ZBIORNIKI WODNE (NAZWY)		TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
			TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - PUBLICZNEJ
			TERENY ZABUDOWY PRZETYSŁOWEJ
			ZIELEŃ MIEJSKA (PARKI, SKWERY, ZIENICE)
			OWENTARZE
			INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
			STREFA ZURBANIZOWANA - ŚRÓDMIEJSKA CENTRUM
			TERENY CENTROTWORCZE
			USŁUGI O SOCZEGÓLNYM ZNACZENIU PUBLICZNYM I CENTROTWORCZYM
			STREFY SPECJALNE
			OBZARY WYSTĘPOWANA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
			GLÓWNA PRZESTRZEŃ PUBLICZNA MIASTA
			TERENY PRZEZNACZONE POD ROZNOŁI TURYSTYKI I REKREACJI
			2. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MPZP
			OBZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MPZP
			3. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MPZP, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA OBSZARÓW LEŚNYCH NA CELE MIEJSKIE
			TERENY WYMAGAJĄCE WYŁĄCZEŃ LEŚNYCH
			4. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZESZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI
			TERENY PRZEZNACZONE DO REWITALIZACJI
			5. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
			GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH - LINIE KOLEJOWE

LINKI DO SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

	DRÓGA KRAJOWA W 14		DOCELOWY ZASIĘG SYSTEMU KANALIZACYJNEGO
	DRÓGI POWIATOWE		DOCELOWY SKORYGONANY ZASIĘG SYSTEMU KANALIZACYJNEGO
	DRÓGI GMINNE		
	PROJEKOWANE NOWE DRÓGI GMINNE		
	NUMERACJA, OZNACZENIE KLASY DRÓG		
	LINIA RADIOWA Z MAKSYMALNYM PASEM OCHRONNYM		
	SAPOWIETKOWA LINIA ENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV Z WYZNACZONĄ STREFĄ OCHRONNĄ		
	WZDLIWNOC ZAPRĄTIZENA W GAZ ŚRĘDNEGO CIŚNIENIA Z KIERUNKU MIASTA I OBWYI STRYKÓW		
	PROJEKOWANE RONDY		

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/282/17

Rady Miejskiej w Głownie

z dnia 26 kwietnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Głowno ograniczonego: linią kolejową Bednary-Łódź Kaliska, ulicami: Grunwaldzką, Piątkowską, Swoboda, Traugutta, Dąbrowskiego oraz drogą krajową nr 14 i rzeką Mrożycą

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Głowna w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Głownie		Uwagi
						Uwzględniono	Nie uwzględniono	Uwzględniono	Nie uwzględniono	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	02.03.2017 data wpływu 08.03.2017	Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe Wodociągi i Kanalizacje Krzysztof Kuciński w upadłości likwidacyjnej 95-015 Głowno, ul. Ordona 15 Biuro syndyka 90-441 Łódź, Al. Kościuszki 123, p.401	Działki o nr 303/1, 303/2 i 303/3, 303/4, 304 były w poprzednim planie (obowiązującym od 2000 r.) przeznaczone pod zabudowę usługową z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela. w obecnym planie działki o nr 303/1, 303/2 i 303/3 są przeznaczone tylko pod zabudowę usługową natomiast 303/4, 304 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością prowadzenia usług . Składający uwagę wnioskuję o zmianę przeznaczenia działek nr ew. 303/1, 303/2, 303/3 oraz 303/4 i 304 pod zabudowę usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tak jak to było określone w dotychczas obowiązującym planie miejscowym.	303/1, 303/2 i 303/3 oraz 303/4, 304	3U zabudowa usługowa 14MN zabudowa mieszkaniowa a jednorodzinna	uwzględniona		uwzględniona		Zapisy w obecnym planie muszą być zgodne z ustaleniami obowiązującego studium m. Głowno, dlatego przeznaczenie i ustalenia dla terenu dz. nr 303/1, 303/2 i 303/3 muszą być inne niż dla terenu działek , 303/4, 304. Zapisy w obecnym planie muszą być zgodne z ustaleniami obowiązującego studium m. Głowno, dlatego wnioskowane przeznaczenie i ustalenia dla terenu dz. nr 303/4, 304 nie mogą zostać wprowadzone.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/282/17
Rady Miejskiej w Głownie
z dnia 26 kwietnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 roku poz. 778 oraz poz. 907, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579; z 2017 r. poz. 730) Rada Miejska w Głownie stwierdza, że:

§ 1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Głowno ograniczonego: linią kolejową Bednary-Łódź Kaliska, ulicami: Grunwaldzką, Piątkowską, Swoboda, Traugutta, Dąbrowskiego oraz drogą krajową nr 14 i rzeką Mrożycą:

- 1) zajdzie konieczność zrealizowania przez Miasto Głowno inwestycji należących do jego zadań własnych, związanych z rozbudową układu komunikacyjnego i dlatego będą ponoszone z tego tytułu wydatki z budżetu Miasta;
- 2) nie zajdzie konieczność realizowania przez Miasto Głowno innych inwestycji należących do jego zadań własnych związanych z budową bądź rozbudową sieci infrastruktury technicznej, stąd z tego tytułu nie będą ponoszone wydatki z budżetu Miasta.

§ 2. Na inwestycje, o których mowa w § 1, pkt 1 składać się będzie pozyskanie nieruchomości w celu poszerzenia istniejącego układu drogowego oraz budowa jego nawierzchni wraz z chodnikami oraz oświetleniem.

§ 3. 1. Inwestycje, o których mowa w § 1, pkt 1 będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska.

2. Inwestycje, o których mowa w § 1, pkt 1 będą realizowane jednorazowo lub etapowo zgodnie z przyjętym miejskim programem dotyczącym bieżącego utrzymania i rozwoju układu komunikacyjnego.

§ 4. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 1, pkt 1 odbywać się będzie w całości lub w części z budżetu Miasta Głowno, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami, na podstawie i zasadach określonych w przepisach z zakresu finansów publicznych.

**Uzasadnienie
do uchwały Nr XLII/282/17
Rady Miejskiej w Głownie
z dnia 26 kwietnia 2017 roku**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Głownie ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Genezą przystąpienia do sporządzania niniejszej zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Głowno, była decyzja Burmistrza, zmierzająca do uaktualnienia zasad zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Głowna, m.in. w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego obecnie studium oraz przychylenia się do wniosków Polskich Kolei Państwowych o zmianę przeznaczenia części terenu działek nr 1/12, i 1/10 obr. 6 oraz nr 274/7 obr. 7 pod zabudowę usługową.

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska w Głownie podjęła w dniu 1 czerwca 2016 r. uchwałę Nr XXVI/172/16 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Głowno ograniczonego: linią kolejową Bednary-Łódź Kaliska, ulicami Grunwaldzką, Piątkowską, Swoboda, Traugutta, Dąbrowskiego oraz drogą krajową nr 14 i rzeką Mrożycą. O fakcie przystąpienia do jej sporządzania planu społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Przystępując do opracowania planu miejscowego przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do zmiany planu, która miała za zadanie m.in. sprawdzenie czy opracowywany plan nie będzie naruszał ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Głowna, przyjętego uchwałą Nr XXIII/161/12 Rady Miejskiej w Głownie z dnia 25 stycznia 2012 r.

Wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozę jego oddziaływania na środowisko. Są to opracowania sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zgierzu. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. Wnioski osób fizycznych ani organizacji w oznaczonym terminie nie wpłynęły.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Głowna, po rozpatrzeniu złożonych wniosków – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, projekty dokumentów zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania, projekt planu wraz z prognozą podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 27 stycznia 2017 roku do 20 lutego 2017 roku, zaś w dniu 17 lutego 2017 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nich rozwiązaniami. Projekt planu i prognozy oddziaływania na środowisko były na tym etapie procedury udostępnione, również drogą elektroniczną. Uwagi do projektów obu dokumentów można było składać do dnia 06.03.2017 r. – do planu miejscowego oraz do 14.03.2017 r. – do prognozy oddziaływania na środowisko (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona a do prognozy oddziaływania na środowisko w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Burmistrz Głowna przedstawił projekt planu z wymaganymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Miejskiej w Głownie w celu jego uchwalenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, w tym jej formy i kolorystyki;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez określenie zasad ochrony obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz ochronę zabytku archeologicznego – stanowiska archeologicznego;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez takie sformułowanie ustaleń by ingerencja w wykonywanie prawa własności przez właścicieli była możliwie najmniejsza, zaś przeznaczenia terenów pozwoliły na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej, projektując obsługę tych terenów bezpośrednio z przylegających do obszarów planu dróg publicznych;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Głownie,

b) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 27.01.2017 roku do 20.02.2017 roku, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Głownie oraz na żądanie drogą elektroniczną;

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 17 lutego 2017 roku,

d) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – problem

zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Zarówno do wyłożonego projektu planu miejscowego, jak też do prognozy jego oddziaływania na środowisko nie wpłynęły/wpłynęły uwagi.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych;

2) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji publicznej kursujących na terenie Miasta Głównal;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu wyznaczono tereny drogowe ukształtowano w sposób zapewniający możliwość takiej przebudowy większości dróg, by w ich pasach mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe, nawet jeśli miałyby służyć wyłącznie dojściu, bądź dojazdowi docelowemu do zaprojektowanych terenów usług;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zaspokojono poprzez skupienie funkcji budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej już zabudowy – jako jej kontynuację i uzupełnienie.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. 32 **ust. 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) przyjętej Uchwałą **Nr XXIII/156/2016 z dnia 06 kwietnia 2016 roku** Rady Miejskiej w Głównie w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Główno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Główno.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy, ale również przyniesie jej budżetowi dochody.

Przewiduje się ponoszenie wydatków związanych wyłącznie z rozbudową układu komunikacyjnego – poszerzeniem projektowanych dróg gminnych klasy dojazdowej i lokalnej oraz budową i urządzeniem fragmentów tych dróg pokazanych w planie. W planie wyznaczono tylko jedną drogą publiczną, którą należy finansować w całości. Nie przewiduje się wydatków związanych z wypłatą odszkodowań w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w obszarze planu. Łączne koszty wykupienia gruntu oraz budowy dróg

mogą osiągnąć kwotę około 9,4 mln PLN.

Prognoza finansowa wskazuje na możliwość uzyskania wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej oraz związanych z realizacją planu – podatków od nieruchomości. Wpływy z tytułu opłaty planistycznej oszacowano na kwotę 160 tys. PLN. Suma ta jest szacunkowa i urealniona, zakłada sprzedaż działek w ograniczonym zakresie (tylko części, głównie niezabudowanych). Będą one osiągalne w tej kwocie jedynie w przypadku łącznego obrotu wybranymi terenami budowlanymi w obszarze planu i to dokonanego w ciągu 5 lat od jego wejścia w życie. Innym źródłem dochodów związanych z wejściem w życie niniejszego planu będą wpływy z tytułu podatku od nieruchomości. Jeśli plan zostanie skonsumowany, rocznie może dać to przyrost wpływów z tego tytułu szacowany na kwotę rzędu około 600 tys. PLN. Przy czym należy zwrócić uwagę, że przytoczona kwota stanowi przyrost wpływów z podatku od nieruchomości i jest on związany z otwarciem na inwestycje nowych terenów o funkcji produkcyjnej. Zakładając równomierny przyrost zabudowy i zagospodarowania tych terenów w poszczególnych latach, począwszy od 2-go roku od wejścia w życie planu - około 9% rocznie oraz 1% tempo wzrostu podatków, budżet Miasta może zanotować łączny przyrost wpływów na poziomie 3,5 mln PLN. Zestawienie przywołanych za prognozą skutków finansowych kwot nakładów oraz spodziewanych, bardzo ostrożnie oszacowanych, wpływów podatkowych, czyni ten plan całkowicie wykonalnym a przez to uzasadnionym ekonomicznie.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Głownie podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, tym wypadku rozbudowy infrastruktury komunikacyjnej.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały należy uznać za właściwe.