

WĘGIERSKA GÓRKA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA WĘGIERSKA GÓRKA

USTALENIA PLANU

Kraków, 2004 r.

Projekt planu opracowano w Instytucie Rozwoju Miast w Krakowie

Zespół autorski:

mgr inż. Grażyna Korzeniak – główny projektant
mgr inż. Ewa Arvay-Podhalańska
mgr inż. Ewa Goras – komunikacja
mgr Krystyna Pawłowska – gospodarka wodno-ściekowa
mgr inż. Andrzej Geissler – infrastruktura techniczna

Opracowanie graficzne:

Alicja Stach

Projekt zmiany planu:

Wykonawca:

 **TERRA**
analizy doradztwo planowanie
ul. Rzemieślnicza 1 /801
30-363 Kraków
www.terra-adp.pl

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Agnieszka Rozenau-Rybowicz
mgr inż. Monika Węsióra

Uchwała Nr XVI/160/2004

Rady Gminy Węgierska Górk

z dnia 4 sierpnia 2004

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Węgierska Górk

Na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r.) i art. 7, 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o *zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późn. zm.) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 oraz art. 41 i 42 z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z późn. zm.) – postanawia się co następuje:

Rozdział I **Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectwa Węgierska Górk obejmujący obszary w granicach oznaczonych na rysunku planu
2. Integralną częścią planu są następujące ustalenia na rysunku planu w skali 1:10 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i na rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) granice i oznaczenia obszarów w obrębie których zachowują moc uchwały Rady Gminy Węgierska Górk w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
 - a) II – Uchwała nr III/13/98 z dnia 28 grudnia 1998 r. Rady Gminy Węgierska Górk w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Węgierska Górk,
 - b) V – Uchwała nr XXXII/239/98 z dnia 17 czerwca 1998 r. Rady Gminy Węgierska Górk w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Węgierska Górk w zakresie wyznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie fortu „Wędrowiec” w Węgierskiej Górcie,
 - c) VII – Uchwała nr XXIII/184/2001 z dnia 27 listopada 2001 r. Rady Gminy Węgierska Górk w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Węgierska Górk dla części wsi: Cięcina, Węgierska Górk i Cisiec,
 - d) VIII – Uchwała nr XXIII/185/2001 z dnia 27 listopada 2001 r. Rady Gminy Węgierska Górk w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Węgierska Górk dla części wsi: Cięcina, Węgierska Górk i Cisiec,
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych warunkach ich zabudowy i zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi,
 - 4) elementy kompozycji urbanistycznej, obejmujące:
 - a) szpalery drzew, ciągi krzewów,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) obiekty zabytkowe dla których ustanawia się ochronę ,
 - 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej „A”,
 - 7) granice strefy częściowej ochrony konserwatorskiej „B”,
 - 8) granice strefy ochrony ekspozycji widokowej „E”,
 - 9) granice strefy ochrony krajobrazu „K”,
 - 10) granice strefy obserwacji archeologicznej „OW”,
 - 11) zasięg strefy zalewów Soły Q_{1%} i wylewów potoków.
3. Załącznik nr 3 do uchwały przedstawia zasady uzbrojenia terenu obejmujące przebiegi tras infrastruktury technicznej, które należy traktować jako orientacyjne, wymagające uściślenia na etapie opracowania projektu budowlanego, po uzyskaniu warunków technicznych zasilania od właściwych instytucji branżowych (operatorów sieci).
4. Rysunek planu zawiera ponadto następujące oznaczenia nie stanowiące ustaleń planu:
 - 1) granice Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego,
 - 2) granice otuliny Żywieckiego Parku Krajobrazowego
 - 3) pomniki przyrody,

- 4) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV ze strefą techniczną
- 5) linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV ze strefą techniczną,
- 6) stacje transformatorowe ze strefą techniczną,
- 7) gazociąg wysokoprężny ze strefą kontrolowaną
- 8) granice strefy ochrony bezpośredniej pośredniej wewnętrznej ujęć wody.
- 9) cieki,
- 10) tereny osuwisk i zagrożone powstawaniem osuwisk.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie rozwoju mieszkalnictwa i miejsc pracy,
- 2) poprawa obsługi w infrastrukturę techniczną,
- 3) zachowanie wartości środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.

§3.

Stosuje się następujące symbole identyfikacyjne terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w §1, ust. 2, pkt 3:

- 1) AC – tereny centrum administracyjnego gminy,
- 2) PM – tereny przestrzeni publicznej,
- 3) MU2, 01.MU2 – tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zagrodowej,
- 4) MU3 – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 5) MU4 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- 6) MM1, MM2 – tereny zabudowy mieszkaniowej,
- 7) MZ,01 MZ – tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
- 8) UP – tereny usług publicznych,
- 9) UU1 – tereny usług,
- 10) UU2 – tereny usług,
- 11) UU3 – tereny usług,
- 12) UK – tereny kultu religijnego,
- 13) UT – tereny usług turystyki,
- 14) URL – tereny obsługi leśnictwa,
- 15) PU1 – tereny wytwórczości i usług,
- 16) PU2 – tereny wielofunkcyjne wytwórczości i usług,
- 17) PP – tereny przemysłu,
- 18) IT – tereny infrastruktury technicznej,
- 19) WZ – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- 20) R – tereny rolne
- 21) ZP1, ZP2 – tereny zieleni parkowej,
- 22) ZE – tereny zieleni i tereny rolne o funkcjach ekologicznych,
- 23) ZL1, ZL2 – tereny lasów i tereny rolne przeznaczone do zalesienia,
- 24) WO – tereny wód otwartych
- 25) KG, KZ, KL, KD, KDx, KK – tereny urządzeń komunikacyjnych.

§4.

1. Jeżeli jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu podstawowym** – rozumie się przez to takie przeznaczenie, które decyduje o charakterze zagospodarowania obszaru i którego wymogom funkcjonalnym podporządkowane jest przeznaczenie dopuszczalne,
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
- 3) **wysokości zabudowy** – rozumie się przez to **maksymalny wymiar pionowy budynku w przypadku budynków wysokość mierzona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), a w przypadku pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzona od średniego poziomu istniejącego terenu po obrysie zewnętrznym do najwyższej położonego punktu obiektu,**
- 4) **zasadniczych cechach formy architektonicznej obiektów zabytkowych lub historycznych** – rozumie się przez to wysokość obiektu i kształt dachu, zasady kompozycji elewacji i kolorystyki takich obiektów występujących na danym terenie bądź w najbliższym otoczeniu,
- 5) **obszarze kolejowym** – rozumie się przez to teren wyszczególniony w ewidencji gruntów,
- 6) **zieleni urządzonej** – rozumie się przez to zieleń komponowaną pod względem funkcjonalnym i estetycznym;
- 7) **linii brzegowej** – rozumie się przez to linię zetknięcia się wody w zbiorniku lub cieku wodnym z powierzchnią lądu.

2. Jeżeli jest mowa o **działalności nieuciążliwej** rozumie się przez to działalność, nie wywołującą zjawisk lub stanów utrudniających życie, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, odorów i nie prowadzącą do przekroczenia standardów jakości środowiska.
3. Jeżeli jest mowa o **obudowie biologicznej cieków** rozumie się przez to roślinność leśną, zaroślową i trawiastą zgodną z warunkami siedliskowymi.

§5.

1. Wyznacza się **strefę zalewów Soły Q_{1%} i wylewów potoków**.
2. W obrębie strefy obowiązują ustalenia dla wyodrębnionych terenów zgodnie z rozdziałem VI.
3. W obrębie strefy rozwiązania budowlane lokalizowanych obiektów w zakresie zagospodarowania dolnych kondygnacji, materiałów budowlanych, sposobów izolacji muszą uwzględniać zagrożenie wylewami wód.
4. W obrębie strefy obowiązuje zakaz lokalizacji szkół, przedszkoli, urzędów, szpitali oraz obiektów których zalanie mogłoby stanowić istotne zagrożenie skażeniem środowiska.

Rozdział II

Ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 6.

W obrębie całego obszaru objętego planem ustanawia się zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 500 m².

§7.

Jako zgodne z planem uznaje się:

- 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych do działek budowlanych w obrębie terenów, o których mowa w rozdziale VI,
- 2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w rozdziale V, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- 3) realizację obiektów służących utrzymaniu i regulacji wód oraz zabezpieczeniu przed zagrożeniem powodziowym.

§8.

1. Warunkiem realizacji zabudowy jest dostęp do drogi publicznej.
2. W przypadku ukształtowanej linii zabudowy obowiązuje sytuowanie nowych budynków w nawiązaniu do tej linii.

§ 9.

Wznoszenie obiektów budowlanych na terenach oznaczonych symbolem 01 oraz terenach osuwisk i zagrożonych powstawaniem osuwisk wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

§ 10.

Obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń z przęsł betonowych oraz kolorystyka ogrodzeń w kolorze kamienia naturalnego, drewna, brązu, ciemnej zieleni.

Rozdział III

Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

§ 11.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1. Na obszarze położonym w obrębie Żywieckiego Parku Krajobrazowego i strefy ochronnej obowiązuje Rozporządzenie Nr 7/98 Wojewody Bielskiego z dnia 20.05.1998 r w sprawie utworzenia Żywieckiego Parku Krajobrazowego.
2. Na obszarze położonym w obrębie Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego i strefy ochronnej obowiązuje Rozporządzenie Wojewody Bielskiego nr 10/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego.
3. Ustanowione następujące pomniki przyrody podlegają ochronie przed wszelkimi działaniami, które mogłyby zagrażać zniszczeniem drzew pomnikowych:
 - a) grupa drzew (dąb, 2 lipy, 2 brzozy, 1 wierzbą płacząca o obw. 234 cm, wysokości 17-26 m) – w ogrodzie zwanym Sekretarzówką przy budynku Nadleśnictwa Węgierska Górka,

- b) lipa – obw. 425 cm, wys. 25 m, zajezdnia autobusowa, na zachód od budynku kas,
 - c) lipa – obw. 345, wys. 20 m, wiek ok. 200 lat, po prawej stronie drogi Żywiec-Milówka, naprzeciw budynku dawnej spółdzielni produkcyjnej,
 - d) jawor – obw. 280 cm, wys. 18 m, wiek ok. 200 lat, naprzeciw budynku położonego przy ul. Zielonej 130,
 - e) wiąz górski – obw. 430 cm, wys. 25 m, naprzeciw budynku położonego przy ul. Zielonej 233,
 - f) wiąz górski – obw. 470 cm, wys. 25 m, ok. 350 lat, ul. Zielona, ok. 20 m od budynku nr 66,
 - g) grupa drzew (5 kasztanów obw. 225, 245, 320, 325 cm; 2 jawory obw. 280, 350 cm; 2 jesiony obw. 305 cm; 1 klon obw. 320 cm; wys. drzew ok. 20 m) po obu stronach ul. Kolejowej,
 - h) grupa drzew (18 jesionów obw. 220-415 cm; 1 klon obw. 295 cm; 2 jawory 305 cm; 1 jesion obw. 325 cm) przy drodze Żywiec-Milówka ok. 750 m od ul. Zielonej).
- 3a. **Obowiązuje ochrona wynikająca z przepisów ustawy o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142 z późn. zm.) w zasięgu obszaru Natura 2000 - obszaru ochrony siedlisk PLH 240005 Beskid Śląski.**
- 4. Lasy Państwowe administrowane przez Nadleśnictwo Węgierska Górką zgodnie z Zarządzeniem z dnia 29 lipca 1994 r. Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa stanowią lasy ochronne.
 - 5. W zakresie ochrony systemu przyrodniczego obowiązują następujące zasady:
 - a) zachowanie istniejących cieków wraz z ich obudową biologiczną,
 - b) ochrona i wprowadzenie zadrzewień śródpolnych na terenach rolnych,
 - c) zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla wydzielonych kategorii terenów jako powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów szczególnych. Jako powierzchnię biologicznie czynną rozumie się również zielone parkingi.
 - d) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury drogowej, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 15 m od linii brzegowej Soły i 10 m od pozostałych cieków,
 - e) zakaz lokalizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od linii brzegowej cieków
 - f) **zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 25 m od ściany lasu należy zapewnić minimalną odległość budynków od ściany lasu z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422)**
 - 6. W zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:
 - a) obowiązek ograniczania uciążliwości lokalizowanych obiektów do terenu, do którego odnosi się tytuł prawny na podstawie udokumentowania zasięgu przewidywanych uciążliwości we wnioskach o wydanie decyzji związanych z zabudową terenu. Obowiązek nie dotyczy obiektów, dla których mogą być ustanowione obszary ograniczonego użytkowania;
 - b) w przypadku ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania ustalenia obowiązujące w obszarze są nadrzędne w stosunku do ustaleń planu;
 - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 51 ust.1 pkt.1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r Prawo ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej .
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych
 - e) warunkiem realizacji zabudowy jest wyposażenie budynków w urządzenia do odprowadzania ścieków;
 - f) podłączanie obiektów mieszkaniowych, usługowych i wytwórczo-rzemieślniczych do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci sukcesywnie wraz z budową systemu kanalizacji.
 - 7. Ustala się kategorie terenów, dla których obowiązują wartości progowe poziomów hałasu w środowisku zgodnie z art. 114 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r:
 - 1) tereny pod zabudowę mieszkaniową obejmujące tereny oznaczone: MU2, 01.MU2, MU3, MU4, MM1, MM2, MZ,
 - 2) tereny na cele rekreacyjno - wypoczynkowe poza miastem obejmujące tereny oznaczone UT.
 - 8. W obrębie terenu objętego planem obowiązuje zakaz składowania odpadów

Rozdział IV **Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury i krajobrazu**

§ 12.

- 1. Ustanawia się ochronę w zakresie dóbr kultury obiektów zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, ze względu na ich wartości kulturowe.

2. Do obiektów, o których mowa należą:
 - 1) figur Matki Boskiej przy posesji ul. Zielona 67, kamienna, 1826 r.
 - 2) ostróg forteczny „Wędrowiec” żelbeton,
 - 3) ośrodek wczasowy PKP (d. Jadalnia) ok. 1925 r.
3. Ustala się zasady i wymagania ochrony obiektów wymienionych w ust. 2
 - 1) utrzymuje się obiekty zabytkowe z zachowaniem ich substancji i detali architektonicznych,
 - 2) zakazuje się przekształceń obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia, powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych tych obiektów,
 - 3) dla obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 2) i 3) dopuszcza się modernizację oraz zmianę funkcji zabytkowych obiektów przy zachowaniu cech stylowych, gabarytu bryły, detalu architektonicznego,
 - 4) projekty zmian dotyczące przekształceń obiektów wymagają uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków.
4. Ustanawia się ochronę w zakresie dóbr kultury istniejących obiektów zabytkowych znajdujących się w ewidencji zabytków wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków:
 - 1) Stacja PKP, murowana, XIX/XX w.
 - 2) Dom obok stacji PKP, murowany, pocz. XX w.
 - 3) Pawilon I Ośrodek Wczasowy PKP, murowany, ok. 1925 r.
 - 4) Pawilon II Ośrodek Wczasowy PKP, murowany, ok. 1925 r.
 - 5) Pawilon III Ośrodek Wczasowy PKP, murowany, ok. 1925 r.
 - 6) Pawilon IV Ośrodek Wczasowy PKP, murowany, ok. 1925 r.
 - 7) Zegarownia (d. wartownia), murowana, II poł. XIX w., wł. Odlewnia Żeliwa.
 - 8) Park fabryczny, II poł. XIX w., wł. Odlewnia Żeliwa.
 - 9) Budynek (d. dyrekcja), murowany, k. XIX w., wł. Odlewnia Żeliwa.
 - 10) Budynek (d. dom pracowniczy I), murowany, k. XIX w., wł. Odlewnia Żeliwa.
 - 11) Budynek (d. dom pracowniczy II), murowany, k. XIX w., wł. Odlewnia Żeliwa.
 - 12) Budynek (d. dom pracowniczy III), murowany, k. XIX w., wł. Odlewnia Żeliwa.
 - 13) Budynek (d. garaże), murowany, k. XIX w., wł. Odlewnia Żeliwa.
 - 14) Kafar żel.-drewniany, ok. 1925 r., wł. Odlewnia Żeliwa.
 - 15) Stary magazyn, murowany, ok. poł. XIX w., wł. Odlewnia Żeliwa.
 - 16) Wartownia Straży Przemysłowej, murowany, II poł. XIX w., wł. Odlewnia Żeliwa.
 - 17) Biura i magazyn, murowany, ok. 1920, wł. Odlewnia Żeliwa.
 - 18) Budynek żel.-drewniany (d. siłownia), ok. 1925 r., wł. Odlewnia Żeliwa.
 - 19) Hala próby rur murowanych, ok. 1925 r., wł. Odlewnia Żeliwa.
 - 20) Remiza murowana, pocz. XX w., wł. Odlewnia Żeliwa.
 - 21) Dom przy ul. Fabrycznej 2, murowany, k. XIX w., wł. PGKiM.
 - 22) Dom przy ul. Fabrycznej 3, murowany, k. XIX w., wł. PGKiM.
 - 23) Dom przy ul. Fabrycznej 4, murowany, k. XIX w., wł. PGKiM.
 - 24) Dom przy ul. Fabrycznej 6, murowany, 1929 r., wł. J. Janik.
 - 25) Dom przy ul. Fabrycznej 8 7, murowany, ok. 1925 r., wł. S. Fita.
 - 26) Dom przy ul. Kościuszki 10, drewniany, pocz. XX w.
 - 27) Dom przy ul. Kościuszki 13, murowany, ok. 1930 r.
 - 28) Dom przy ul. Kościuszki 15, drewniany, ok. 1910 r.
 - 29) ~~Budynek przy ul. Kościuszki 24~~ Dom (dawne Nadleśnictwo), ul. Zielona nr 54, murowany, k. XIX w., wł. Nadleśnictwo.
 - 30) ~~Budynek przy ul. Kościuszki 22~~ Dom (dawne Nadleśnictwo), ul. Zielona nr 56, murowany, k. XIX w., wł. Nadleśnictwo.
 - 31) Dom przy ul. Kościuszki 36, murowany, k. XIX w.
 - 32) Dom przy ul. Kościuszki 37, murowany, k. XIX w.
 - 33) Budynek fabryczny przy ul. Kościuszki 38, murowany, 1848 r.
 - 34) Dom przy ul. Wypiańskiego 1, murowany, ok. 1935 r., wł. PGKiM.
 - 35) Dom przy ul. Wyzwolenia 2, murowany, ok. 1935 r., wł. Płoszkowie.
 - 36) Ośrodek Zdrowia przy ul. Wyzwolenia 3, murowany, ok. 1935 r.
 - 37) Dom przy ul. Zacisze 1, murowany, ok. 1925 r., wł. J. Krystian i Jarco.
 - 38) Dom przy ul. Zielona 6, murowany, ok. 1935 r., wł. PGKiM.
 - 39) Dom przy ul. Zielona 30, murowany, ok. 1935 r., wł. S. Dziedzic.
 - 40) Dom przy ul. Zielona 36, murowany, 1928 r., wł. S. Błachut.
 - 41) Dom przy ul. Zielona 40, murowany, 1930 r., wł. W. Wojciuch.
 - 42) Dom przy ul. Zielona 61, drewniany, ok. 1925 r., wł. K. Saleta.
 - 43) Dom przy ul. Zielona 71, drewniany, ok. 1925 r., wł. A. Żur.
 - 44) Dom przy ul. Zielona 74, drewniany, 1891 r., wł. J. Dziedzic.
 - 45) Dom przy ul. Zielona 184, drewniany, ok. 1925 r., wł. S. Klimek .
 - 46) Dom nr 90 (pogranicze z Przybędzą), drewniany, pocz. XX w., wł. A. Mieszczak.
 - 47) Zespół Odlewni Żeliwa;
 - 48) Budynek „Markowni” w Zespole Odlewni Żeliwa;
 - 49) Budynek hali odlewni w Zespole Odlewni Żeliwa;
 - 50) Droga „Trakt Cesarski”.

§ 13.

1. Ustanawia się **strefę ochrony konserwatorskiej „A”**, oznaczoną na rysunku planu, w celu ochrony przed przekształceniem terenów otaczających ostróg forteczny „Wędrowiec”.
2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej „A” obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ochrona pełna istniejącej substancji zabytkowej, w szczególności przebiegu cieków i zieleni,
 - 2) nie dopuszcza się do lokalizowania nowych budynków,
 - 3) projekty zmian dotyczące przekształceń obiektów zabytkowych i terenów wymagają uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków.

§ 14.

1. Ustala się **strefę częściowej ochrony konserwatorskiej „B”**, oznaczoną na rysunku planu, w celu ochrony obiektów i obszarów o istotnych walorach zabytkowych o wartościach lokalnych.
2. W granicach strefy częściowej ochrony konserwatorskiej „B” obowiązują następujące wymagania:
 - 1) dla obiektów wymienionych w §12 ust.4:
 - a) utrzymuje się obiekty i zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych obiektów i ich bezpośredniego otoczenia,
 - b) dopuszcza się modernizację oraz zmianę funkcji obiektów pod warunkiem, że działania te nie spowodują utraty cech stylowych obiektów, gabarytu bryły, kształtu dachu i detalu architektonicznego,
 - c) projekty zmian związane z naruszeniem elementów konstrukcyjnych lub przekształceniem wyglądu zewnętrznego wymienionych obiektów oraz dotyczące najbliższego sąsiedztwa tych obiektów wymagają uzgodnienia z właściwym organem ds. ochrony zabytków, stosownie do przepisów prawa,
 - 2) dla zespołu Odlewni:
 - a) utrzymuje się w niezmienionym kształcie zachowane zasadnicze elementy rozplanowania: przebieg historycznych dróg, cieków wodnych i zieleni komponowanej,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów wymienionych w § 12 ust.4 , pod warunkiem, że kształtowanie formy architektonicznej nastąpi w nawiązaniu do zasadniczych cech formy architektonicznej tych obiektów i nie spowoduje obniżenia wartości kulturowych otoczenia,
 - c) dla nowych budynków wymagane jest zharmonizowanie skali zabudowy współczesnej z tradycyjną oraz nawiązanie cechami bryły i detalu architektonicznego do tradycyjnej zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału VI, stosownie do określonego przeznaczenia terenu,
 - d) projekty dotyczące nowej zabudowy i zmian układu przestrzennego wymagają uzgodnień z właściwym organem ds. ochrony zabytków, stosownie do przepisów prawa.

§ 15.

1. Ustala się **strefę ochrony ekspozycji widokowej „E”**, oznaczoną na rysunku planu, w celu utrzymania ekspozycji widokowej zespołów przestrzennych.
2. W granicach strefy ochrony ekspozycji widokowej „E” obowiązują następujące wymagania:
 - 1) utrzymuje się obiekty wymienione w §12 ust.4: zakazuje się przekształceń powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych obiektów i ich bezpośredniego otoczenia,
 - 2) zakazuje się tworzenia nowych dominant,
 - 3) obowiązuje kształtowanie formy architektonicznej obiektów, w tym ograniczenie wysokości zabudowy nowej i przebudowywanej, zgodnie z ustaleniami wynikającymi z rozdziału VI, stosownie do określonego przeznaczenia terenu,
 - 4) utrzymuje się istniejące zespoły zieleni komponowanej z możliwością uzupełniania zieleni.

§ 16.

1. Ustala się **strefę ochrony krajobrazu „K”**, obejmującą cały obszar planu, w celu zachowania i ochrony przed degradacją walorów krajobrazu.
2. W granicach strefy ochrony krajobrazu „K” obowiązują następujące wymagania:
 - 1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, w tym jako elementu zabudowy zagrodowej, poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę,
 - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdziale VI,
 - 3) utrzymuje się istniejące zespoły zieleni komponowanej z możliwością uzupełniania zieleni,
 - 4) zakazuje się tworzenia nowych dominant i przesłaniania obiektów wymienionych w §12 ust.4: nową zabudową z głównych tras komunikacyjnych,
 - 5) sukcesywne kablowanie istniejących i nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz telekomunikacyjnych.

§ 17.

1. Ustanawia się **strefę obserwacji archeologicznej „OW”**, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą teren o promieniu 40 m od centrum stanowiska w celu ochrony wartości naukowych i poznawczych stanowisk archeologicznych.
2. W granicach strefy „OW” obejmującej stanowiska archeologiczne wszelka działalność inwestycyjna (jak melioracje, gazyfikacje, prace wod.-kan., energetyczne, teletechniczne oraz budowlana) może być warunkowo dopuszczona wyłącznie po uzgodnieniu z WKZ, na określonych indywidualnie warunkach, który uzależni jej realizację od wykonania wyprzedzających badań względnie prowadzenia prac inwestycyjnych pod specjalistycznym nadzorem archeologicznym .

Rozdział V

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 18.

Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. Głównym źródłem zaopatrzenia w wodę będą zbiorcze systemy, zapewniające wszystkim mieszkańcom jak i pozostałym odbiorcom dla indywidualnie realizowanych przez inwestorów podłączeń obiektów wymaganą ilość wody, niezawodność dostawy i odpowiednią jakość wody, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
2. Utrzymuje się dotychczasowy system zaopatrzenia w wodę z wodociągu zbiorowego bazującego na czwartorzędowym poziomie wodonośnym. W skład systemu wchodzi:
 - 1) ujęcie wód podziemnych usytuowane na osiedlu XX-lecia o wydajności $Q_e = 408 \text{ m}^3/\text{d}$ i oznaczone na rysunku planu – załącznik nr 3 do uchwały, symbolem WZ1, obejmujące dwie studnie S1 i S11, pompownię i hydrofornię;
 - 2) ujęcie wód podziemnych przy ul. Kościuszki o wydajności $Q_e = 557 \text{ m}^3/\text{d}$ i oznaczone na rysunku planu – załącznik nr 3 do uchwały, symbolem WZ2, obejmujące dwie studnie S-2 i S2a, pompownię i system uzdatniania;
 - 3) sieć wodociągowa główna i rozdzielcza.Wymienione obiekty i urządzenia oznaczone na rysunku planu symbolem WZ, mogą być modernizowane i rozbudowywane stosownie do potrzeb.
3. Adaptuje się istniejące strefy ochronne ujęć wody wymienionych w pkt. 2, w tym teren ochrony bezpośrednio oraz teren ochrony pośredniej – wewnętrzny.
4. Przewiduje się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej stosownie do potrzeb w oparciu o wyżej wymieniony w pkt. 2 system obsługujący indywidualnie realizowane przez inwestorów podłączenie do obiektów.
5. Wymagane jest utrzymanie obiektów, urządzeń i sieci wodociągowych w dobrym stanie technicznym zapewniającym wymagane standardy obsługi.
6. Wymagane jest zapewnienie ochrony ujęć wody poprzez przestrzeganie zakazów, nakazów i ograniczeń w obrębie ustanowionych stref ochronnych zgodnie z przepisami szczególnymi.
7. Na terenach nie uzbrojonych w gminną sieć wodociągową dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z dotychczasowych urządzeń lokalnych wodociągów oraz z indywidualnych studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach szczególnych.
8. Ustala się w stosunku do nowego zainwestowania wyprzedzającą lub równoległą realizację sieci wodociągowej rozdzielczej.
9. Budowę nowych przewodów wodociągowych należy realizować poza obrębem pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg. Lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się za zgodą zarządcy drogi.
10. Obowiązuje pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi; przewody wodociągowe powinny być wyposażone w hydranty przeciwpożarowe do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
11. Zaznaczone na rysunku planu trasy przebiegu sieci wodociągowej przedstawiają zasady obsługi terenów objętych planem i nie stanowią branżowych projektów uzbrojenia terenu.
12. Dla przysiółka Bąki dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z dotychczasowych bądź nowych lokalnych ujęć wody oraz ze studni z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach szczególnych.

§ 19.

Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1. Cały obszar objęty planem powinien zostać wyposażony w system zbiorowej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków usytuowanej na terenie sołectwa Cięcina.
2. Jako zasadniczą część zbiorowego systemu utrzymuje się dotychczasowy układ sieci kanalizacji sanitarnej w tym istniejące kanały grawitacyjne o średnicach 200÷500 mm i rurociągi tłoczne oraz istniejącą przepompownię ścieków. Obsługują one indywidualnie realizowane przez inwestorów podłączenia obiektów.

3. Budowę nowych kanałów sanitarnych należy realizować poza obrębem pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg. Lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się wyjątkowo za zgodą zarządcy drogi.
4. Ustala się wyprzedzającą lub równoległą budowę sieci kanalizacyjnej w stosunku do nowego zainwestowania, najlepiej równocześnie z realizacją sieci wodociągowej.
5. Na obszarze nie objętym zbiorowym systemem kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:
 - 1) indywidualne systemy oczyszczania ścieków, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych,
 - 2) stosowanie zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków, pod warunkiem systematycznego wywozu ścieków do punktów zlewnych; zbiorniki i wywóz ścieków muszą spełniać warunki określone przepisami szczególnymi. Obowiązują zbiorniki atestowane.
6. Na terenach, o których mowa w pkt. 5 obowiązuje uporządkowanie gospodarki ściekowej poprzez:
 - 1) wyeliminowanie zrzutów nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi i zahamowanie degradacji środowiska gruntowo-wodnego,
 - 2) wymóg i okresową kontrolę szczelności zbiorników przeznaczonych do gromadzenia ścieków,
 - 3) zapewnienie możliwości dojazdu do zbiorników samochodu asenizacyjnego, w tym również w warunkach zimowych.
7. Dla przysiółka Bąki ustala się wyposażenie w system zbiorowej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków na terenie sołectwa Cięcina. Ustala się budowę grawitacyjnego kanału sanitarnego o średnicy 200 m i podłączenie go do istniejącej przepompowni ścieków. Do czasu realizacji zbiorowej kanalizacji sanitarnej obowiązują warunki podane w pkt. 5 i 6.
8. Na terenach o znacznym zanieczyszczeniu wód bądź zagrożonych potencjalnym ich zanieczyszczeniem obowiązuje realizacja kanalizacji deszczowej. Ścieki opadowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, obiektów magazynowania i dystrybucji paliw oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni i dużym natężeniu ruchu mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi po podczyszczeniu i spełnieniu warunków określonych w przepisach szczególnych.
9. Na terenach luźnej zabudowy mieszkaniowej preferuje się lokalną retencję wód opadowych i ponowne ich wykorzystanie bądź infiltrację do gruntu.
10. Zaznaczone na rysunku planu trasy przebiegu sieci kanalizacyjnej przedstawiają zasady obsługi terenu objętego planem i nie stanowią branżowych projektów uzbrojenia terenu.

§ 20.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:

1. System zaopatrzenia w gaz powinien zapewnić wszystkim obecnym i przyszłym odbiorcom niezawodne dostawy gazu o wymaganych standardach, określonych w przepisach szczególnych.
2. Źródłem zaopatrzenia w gaz będzie projektowana stacja gazowa redukcyjno-pomiarowa I stopnia w miejscowości Cisiec.
3. Przez obszar objęty planem, wzdłuż projektowanej drogi ekspresowej, przebiega trasa projektowanego gazociągu wysokoprężnego $\phi 250$ mm 6,3 MPa zasilającego stację gazową I stopnia w Ciścu.
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania rezerwy terenu pod projektowany gazociąg wysokoprężny zostały ustalone w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego (*Uchwała Nr XXIII/185/2001 Rady Gminy w Węgierskiej Górcie z dnia 27 listopada 2001 r. – opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego Nr 3, poz. 142, z dnia 30 stycznia 2002 r.*).
5. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę sieci gazociągów średnioprężnych – dopuszczalne trasy gazociągów nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
6. Wzdłuż projektowanych gazociągów średnioprężnych należy utrzymać strefę kontrolowaną, której warunki zagospodarowania określono w przepisach szczególnych.
7. W obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie gazociągów na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 21.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, lokalizacji oraz budowy obiektów sieci infrastruktury elektroenergetycznej:

1. System zaopatrzenia w energię elektryczną powinien zapewnić wszystkim obecnym i przyszłym odbiorcom niezawodne dostawy mocy i energii elektrycznej o wymaganych standardach, określonych w przepisach szczególnych.
2. Głównym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną pozostaje istniejący Główny Punkt Zasilający, stacja elektroenergetyczna 110/15 kV GPZ Węgierska Górka, wraz z systemem sieci średniego napięcia 15 kV i – zasilanej ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV – sieci niskiego napięcia.
3. Wzdłuż istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii napowietrznych oraz wokół obiektów elektroenergetycznych należy utrzymać strefy techniczne, których wymiary i warunki zagospodarowania określono w przepisach szczególnych.
4. Na rysunku planu przedstawiono – w formie informacji uzupełniających, nie stanowiących ustaleń planu – zasięgi stref technicznych linii napowietrznych i obiektów elektroenergetycznych.

5. Na rysunku planu zaznaczono projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz projektowane odcinki linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV, służące do zaopatrzenia w energię elektryczną odbiorców na nowych terenach wyznaczonych w planie pod zabudowę – dopuszcza się inne lokalizacje stacji transformatorowych i poprowadzenie linii odmiennymi trasami, wynikającymi ze szczególnych rozwiązań technicznych.
6. Dopuszczalne lokalizacje stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz dopuszczalne trasy linii 15 kV nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
7. Wnętrzowe wolnostojące stacje transformatorowe 15/0,4 kV należy umieszczać w kioskach o zminimalizowanych gabarytach i wystroju architektonicznym harmonizującym z otaczającą zabudową.
8. W obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych linii napowietrznych i kablowych, na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 22.

Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji oraz budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji na obszarze objętym planem:

1. Usługi telekomunikacji mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury telekomunikacji, dopuszczalne lokalizacje nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
3. Urządzenia infrastruktury telekomunikacji należy umieszczać w obiektach kubaturowych lub w budynkach wolnostojących o zminimalizowanych gabarytach i wystroju architektonicznym harmonizującym z otaczającą zabudową.
4. W przypadku budowy kontenerowych obiektów telekomunikacji, należy je maskować wysokimi, gęstymi krzewami, aby uniknąć niekorzystnego wpływu tych obiektów na walory estetyczne przestrzeni.
5. W obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się prowadzenie linii telekomunikacyjnych i lokalizację szafek z urządzeniami infrastruktury telekomunikacji na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 23.

Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

1. Ustala się zasadę indywidualnego gromadzenia odpadów komunalnych i wywożenia ich na wysypisko poza teren gminy poprzez pojemniki dostosowane do selektywnej zbiórki odpadów.
2. Sposób zagospodarowania działek w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy musi uwzględniać lokalizację odbiorników do selektywnej zbiórki odpadów.
3. Tymczasowe gromadzenie odpadów przemysłowych i technologicznych odbywać się będzie w granicach terenów lokalizacji zakładów z zabezpieczeniem przed możliwością zanieczyszczenia gruntu, wód, powietrza. Gospodarka odpadami przemysłowymi i technologicznymi musi być zgodna z przepisami szczególnymi.
4. Obowiązek wyposażenia terenów sportowych, rekreacyjnych, intensywnego ruchu pieszego, parkingów w kosze uliczne.
5. Obowiązek posiadania uregulowanego stanu prawnego w zakresie gospodarki odpadami przez prowadzącego działalność gospodarczą.

§ 24.

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

1. Wyznacza się **tereny urządzeń komunikacyjnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami KG, KZ, KL, KD, KDx, KK.
2. Ustala się przeznaczenie terenów KG, KZ, KL, KD, KDx pod drogi i ulice publiczne.
3. Ustala się przeznaczenie terenów KK pod linie kolejowej, obiekty stacyjne i zaplecze kolejowe.
4. Zewnętrzna obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem prowadzona jest następującymi drogami powiatowymi:
 - a) klasy KG – droga nr S-1435 Cięcina – Miłówka,
 - b) klasy KZ – droga nr S-1434 Węgierska Górka – Żabnica,
 - c) klasy KZ – droga nr 1435 dojazd do stacji PKP w Węgierskiej Górze.
5. Ustala się jako obowiązujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz rysunkiem planu:
 - 1) drogi klasy KG (główne) 30 m,
 - 2) drogi klasy KZ (zbiorcze) 20, 25 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) drogi klasy KL (lokalne) 15 m,
 - 4) drogi klasy KD (dojazdowe) 10, 12 m, 15 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) ciągi pieszo-jezdne KDx 8 m.
6. Ustala się szerokości linii rozgraniczających terenów KK – 25 -70 m zgodnie z rysunkiem planu z możliwością przebudowy do parametrów linii magistralnej.
7. Ustala się zasadę pełnej zgodności parametrów technicznych i przekrojów poprzecznych poszczególnych klas dróg z określonymi w przepisach szczególnych.

8. Ustala się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych lub parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających dróg klas KG, KZ, KL i KD.
9. Urządzeniami towarzyszącymi użytkownikowi podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów oznaczonych jako KG, KZ, KL, KD i KDx mogą być (pod warunkiem zgody zarządcy terenu):
 - 1) ciągi piesze,
 - 2) ciągi rowerowe,
 - 3) wyjątkowo z uzasadnionych powodów ciągi, obiekty i urządzenia obce, nie związane z gospodarką drogową,
 - 4) zatoki autobusowe i urządzone przystanki dla pasażerów,
 - 5) zieleń o charakterze estetycznym i izolacyjnym,
 - 6) urządzenia służące izolacji od uciążliwości ruchu drogowego,
 - 7) elementy małej architektury.
10. Układ dróg publicznych ustalony w planie może być rozbudowywany o dojazdy do pojedynczych działek, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 5 m, realizowane indywidualnie przez inwestorów.
11. Ustala się obowiązek zapewnienia przez użytkowników wszystkich terenów kategorii AC, MU2, 01MU2, MU3, MU4, MM1, MM2, UU1, UU2, UU3, PU1, PU2, PP, UT miejsc postojowych w granicach działki.
12. Ustala się sposób włączeń komunikacyjnych do dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych odnośnie klas, funkcji i akcesji zgodnie z przepisami szczególnymi.
13. Ustala się nieprzekraczalne odległości obiektów budowlanych w odniesieniu do poszczególnych klas dróg zgodnie z przepisami szczególnymi w tym:
 - a) dla dróg powiatowych co najmniej 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy i 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowy wsi,
 - b) dla dróg gminnych co najmniej 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy i 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowy wsi.
14. Dla dróg publicznych ustala się lokalizację ogrodzeń terenów budowlanych poza liniami rozgraniczającymi tych dróg z zabezpieczeniem bezkolizyjnych zjazdów.
15. Ustala się następujące zasady zagospodarowania wynikające z przebiegu linii kolejowej:
 - 1) ~~minimalne odległości lokalizacji budynków mieszkalnych i przeznaczonych na stały pobyt ludzi od linii kolejowej na należy zapewnić minimalne odległości lokalizacji obiektów budowlanych od linii kolejowej zgodnie z Ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2177);~~
 - a) ~~10 m od granicy obszaru kolejowego,~~
 - b) ~~20 m od osi skrajnego toru,~~
 - 2) ~~zmiana sposobu zagospodarowania działek graniczących z obszarem kolejowym wymaga uzgodnień z właściwym organem administracji kolejowej.~~

Rozdział VI

Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 25.

1. Wyznacza się **tereny centrum administracyjnego gminy** – oznaczone na rysunku planu symbolem **AC**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **AC**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki administracji publicznej,
 - b) usługi z zakresu oświaty, nauki, opieki społecznej, ochrony zdrowia, telekomunikacji, handlu,
 - c) obiekty straży pożarnej,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) parkingi i powierzchnie komunikacyjne,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty małej architektury.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów **AC**:
 - 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej ~~modernizacji, odbudowy,~~ przebudowy i rozbudowy z zachowaniem warunków określonych w p. 2) i 3),
 - 2) forma architektoniczna nowo wznoszonych i ~~modernizowanych przebudowywanych~~ budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) wysokość budynków nie może być większa niż ~~43 m 16 m,~~
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy, ~~e-kację nachylenia o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci~~ 30-45°, możliwość doświetlenia facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi,

- c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
 - d) kolorystyka elewacji stonowana,
 - e) otwory okienne i drzwiowe prostokątne, pionowe,
 - f) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej,
- 3) kształtowanie pasa zieleni komponowanej wysokiej i niskiej od strony ulicy KZ,
 - 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem zaplecza na czas realizacji budowy,
 - 5) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%.**

§ 26.

1. Wyznacza się **tereny przestrzeni publicznej** – oznaczone na rysunku planu symbolem **PM**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **PM**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty sportowe, a w szczególności: lodowisko, basen, hale do gier sportowych,
 - b) niekubaturowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - c) urządzone tereny przeznaczone dla publicznych imprez masowych,
 - d) tereny zieleni urządzonej wysokiej i niskiej,
 - e) ścieżki piesze i rowerowe,
 - f) obiekty małej architektury,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) wewnętrzne ciągi komunikacyjne i parkingi,
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów **PM**:
 - 1) powierzchnie terenów zajętych przez obiekty kubaturowe wraz z utwardzoną powierzchnią parkingów i tras komunikacyjnych nie może być większa niż **30% 80%** działki,
 - 2) sieci infrastruktury technicznej powinny być realizowane jako podziemne,
 - 3) zakaz realizacji kotłowni na paliwo stałe,
 - 4) zespoły zieleni urządzonej powinny być komponowane z zieleni niskiej i wysokiej z udziałem otwartych muraw trawiastych, urządzonych w sposób umożliwiający organizację imprez masowych,
 - 5) obowiązuje realizacja ciągów zieleni zgodnie z rysunkiem planu. (szpalery drzew, ciągi krzewów),
 - 6) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5 %,**

§ 27.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zagrodowej** – oznaczone na rysunku planu symbolem **MU2, 01 MU2**
2. Ustala się przeznaczenie terenów **MU2, 01 MU2**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) budynki użyteczności publicznej z zakresu administracji, kultury, oświaty, nauki, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej,
 - d) budynki usług z zakresu obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług turystyki, sportu, rozrywki, poczty i telekomunikacji,
 - e) budynki biurowe i socjalne,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) nieuciążliwe obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
 - b) obiekty obsługi rolnictwa,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) budynki gospodarcze,
 - g) ścieżki piesze i rowerowe,
 - h) uprawy rolne.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów **MU2, 01 MU2**:
 - 1) budynki mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
 - 2) obiekty przeznaczenia dopuszczalnego wymienione w ust. 2, pkt 2) nie mogą stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej,
 - 3) niezbędne miejsca postojowe powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej,
 - 4) **minimalny udział powierzchni niezabudowanej biologicznie czynnej wynosi 60% powierzchni działki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15 %;**
 - 5) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące warunki:

- a) ~~wysokość budynków mieszkalnych oraz o funkcjach mieszanych nie może być większa niż 11 m, a budynków użyteczności publicznej 12 m,~~
- b) ~~wysokość obiektów wytwórczości i rzemiosła oraz budynków gospodarczych nie może być większa niż 7 m,~~
- a) wysokość budynków:
 - mieszkalnych jednorodzinnych nie może być większa niż 11 m,
 - użyteczności publicznej nie może być większa niż 12 m,
 - gospodarczych nie może być większa niż 9 m,
 - pozostałych nie może być większa niż 11 m,
- b) ~~wysokość obiektów wytwórczości i rzemiosła nie może być większa niż 11 m,~~
- c) ~~dachy nowych oraz modernizowanych budynków dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 37-45°, z możliwością doświetlenia facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi,~~
- c) dachy nowych oraz przebudowywanych budynków dwuspadowe lub wielospadowe, z możliwością doświetlenia facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi, o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci:
 - 30-45° w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkalno-usługowych,
 - 15-45° w przypadku budynków gospodarczych,
 - 5-45° w przypadku budynków użyteczności publicznej oraz obiektów wytwórczości i rzemiosła,
 - 30-45° w przypadku pozostałych budynków,
- d) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
- e) kolorystyka elewacji stonowana,
- f) otwory okienne i drzwiowe prostokątne, pionowe,
- g) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej,
- 6) ~~minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 6 arów,~~
- 7) ~~nie dopuszcza się wydzielenia nowych działek o powierzchni mniejszej niż 8 arów.~~

§ 28.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej** – oznaczone na rysunku planu symbolem **MU3**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **MU3**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne,
 - b) budynki mieszkaniowe wielorodzinne do 4 mieszkań,
 - c) budynki użyteczności publicznej z zakresu administracji, kultury, oświaty, nauki, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej,
 - d) budynki usług z zakresu obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług turystyki, sportu, rozrywki, poczty i telekomunikacji,
 - e) budynki biurowe i socjalne,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) nieuciążliwe obiekty wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) budynki gospodarcze,
 - f) ścieżki piesze i rowerowe.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów **MU3**:
 - 1) budynki mogą być realizowane jako jednofunkcyjne i wielofunkcyjne,
 - 2) obiekty przeznaczenia dopuszczalnego wymienione w ust. 2 pkt 2) nie mogą stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej,
 - 3) niezbędne miejsca postojowe powinny być zapewnione w granicach działki budowlanej,
 - 4) ~~minimalny udział powierzchni niezabudowanej wynosi 50% powierzchni działki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5 %;~~
 - 5) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące warunki:
 - a) ~~wysokość budynków mieszkalnych oraz o funkcjach mieszanych nie może być większa niż 11 m, a budynków użyteczności publicznej 12 m,~~
 - b) ~~wysokość obiektów wytwórczości i rzemiosła oraz budynków gospodarczych nie może być większa niż 7 m,~~
 - a) wysokość budynków:
 - mieszkalnych jednorodzinnych nie może być większa niż 11 m,
 - użyteczności publicznej nie może być większa niż 12 m,
 - gospodarczych nie może być większa niż 9 m,

- pozostałych nie może być większa niż 11 m,
- b) wysokość obiektów wytwórczości i rzemiosła nie może być większa niż 11 m,
- c) ~~dachy nowych oraz modernizowanych budynków dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 37-45°, z możliwością doświetlenia facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi,~~
- c) dachy nowych oraz przebudowywanych budynków dwuspadowe lub wielospadowe, z możliwością doświetlenia facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi, o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci:
 - 30-45° w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz mieszkalno-usługowych,
 - 15-45° w przypadku budynków gospodarczych,
 - 5-45° w przypadku budynków użyteczności publicznej oraz obiektów wytwórczości i rzemiosła,
 - 30-45° w przypadku pozostałych budynków,
- a) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
- b) kolorystyka elewacji stonowana,
- c) otwory okienne i drzwiowe prostokątne, pionowe,
- d) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej,
- 6) ~~minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 4 arów,~~
- 7) ~~nie dopuszcza się wydzielenia nowych działek o powierzchni mniejszej niż 6 arów.~~

§ 29.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami** – oznaczone na rysunku planu symbolem **MU4**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **MU4**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkaniowe wielorodzinne,
 - b) budynki użyteczności publicznej z zakresu administracji, kultury, oświaty, nauki, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej,
 - c) budynki usług z zakresu obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług turystyki, sportu, rozrywki, poczty i telekomunikacji,
 - d) budynki biurowe i socjalne,
 - e) zieleń urządzona.
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne,
 - b) nieuciążliwe obiekty rzemiosła,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) budynki gospodarcze,
 - g) ścieżki piesze i rowerowe.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów **MU4**:
 - 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej **modernizacji, odbudowy**, przebudowy i rozbudowy z zachowaniem warunków określonych w p. 2) i 3),
 - 2) obiekty przeznaczenia dopuszczalnego wymienione w ust. 2 pkt 2) b) i c) nie mogą stwarzać uciążliwości w obrębie zabudowy mieszkaniowej,
 - 3) dopuszcza się **modernizację i** przebudowę istniejących budynków przez lokalizację w dolnych kondygnacjach funkcji usługowych wymienionych w ust. 2 pkt 1) b,c,d, oraz pkt 2) b),
 - 4) dopuszcza się budowę obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 1) b,c,d oraz pkt 2) b) jako wolnostojących lub wbudowanych pod warunkiem zachowania ich nieuciążliwości w pomieszczeniach mieszkalnych,
 - 5) **minimalny udział powierzchni niezabudowanej, biologicznie czynnej wynosi 30% powierzchni działki lub grupy działek sąsiadujących ze sobą, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5 %;**
 - 6) dopuszcza się kształtowanie pierzei zwartej zabudowy od strony ulic KZ i KD,
 - 7) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące warunki:
 - a) dopuszczalna wysokość budynków **13 m 16 m**,
 - b) dachy nowych oraz **modernizowanych przebudowywanych** budynków dwuspadowe lub wielospadowe, **o kącie nachylenia połaci o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci** 30-45°, z możliwością doświetlenia facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi,
 - c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
 - d) kolorystyka elewacji stonowana,
 - e) otwory okienne i drzwiowe prostokątne, pionowe,

- f) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji, listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

§ 30.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej** – oznaczone na rysunku planu symbolem **MM1** i **MM2**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **MM1** i **MM2**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) budynki gospodarcze,
 - e) ogrody.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów **MM1** i **MM2**:
 - 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej **modernizacji, odbudowy**, przebudowy i rozbudowy z zachowaniem warunków określonych w p. 2) i 3),
 - 2) **minimalny udział powierzchni niezabudowanej, biologicznie czynnej 60%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;**
 - 3) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) dopuszczalna wysokość budynków w terenach oznaczonych symbolem MM1: 9m, w terenach oznaczonych symbolem MM2: **7m- 9 m**,
 - b) dach dwuspadowy **lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia 37-45° o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci 30-45°** i możliwości doświetlenia facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi,
 - c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
 - d) kolorystyka elewacji stonowana,
 - e) otwory okienne i drzwiowe prostokątne, pionowe,
 - f) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej,
 - 4) **minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 7 arów a w obrębie przysiółka Bąki 10 a**
 - 5) **nie dopuszcza się wydzielenia nowych działek mniejszych niż 8 arów a w obrębie przysiółka Bąki 10 a.**

§ 31.

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej** – oznaczone na rysunku planu symbolem **MZ, 01 MZ**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **MZ, 01MZ**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) budynki gospodarcze,
 - e) uprawy rolne.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów **MZ, 01MZ**:
 - 1) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej **modernizacji, odbudowy**, przebudowy i rozbudowy z zachowaniem warunków określonych w p. 2) i 3),
 - 2) **minimalny udział powierzchni niezabudowanej, biologicznie czynnej wynosi 65% powierzchni działki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;**
 - 3) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące warunki:
 - a) dopuszczalna wysokość budynków **9m- 10 m**,
 - b) dachy nowych oraz **modernizowanych przebudowywanych** budynków dwuspadowe **lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 37-45° o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci 30-45°**, z możliwością doświetlenia facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi,
 - c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
 - d) kolorystyka elewacji stonowana,
 - e) otwory okienne i drzwiowe prostokątne, pionowe,
 - f) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji, listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej,
 - 4) **minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 8 arów,**
 - 5) **nie dopuszcza się wydzielenia nowych działek mniejszych niż 10 arów.**

§ 32.

1. Wyznacza się **tereny usług publicznych** – oznaczonych na rysunku planu symbolem **UP**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **UP**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki użyteczności publicznej z zakresu oświaty, nauki, opieki społecznej, opieki zdrowotnej,
 - b) obiekty sportu i rekreacji związane z podstawową funkcją terenu,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) mieszkania związane z funkcją podstawową,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) drogi dojazdowe i powierzchnie parkingowe,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) budynki gospodarcze,
 - f) obiekty małej architektury.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów **UP**:
 - 1) utrzymanie istniejących budynków i urządzeń z możliwością ich **modernizacji, odbudowy**, rozbudowy i przebudowy,
 - 2) mieszkania mogą być realizowane jako wbudowane,
 - 3) zieleń powinna być kształtowana jako urządzona wysoka i niska oraz tereny sportu,
 - 4) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) dopuszczalna wysokość budynków **13 m 16 m**,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy, **o kącie nachylenia 30-45° o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci 15-45°**, z możliwością doświetlenia facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi,
 - c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
 - d) kolorystyka elewacji stonowana,
 - e) materiały wykończeniowe o charakterze naturalnym: drewno, kamień, ceramika,
 - f) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.
 - 5) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5 %;**

§ 33.

1. Wyznacza się **tereny usług** – oznaczone na rysunku planu symbolem **UU1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **UU1**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki użyteczności publicznej z zakresu administracji publicznej, kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług turystyki, poczty i telekomunikacji,
 - b) budynki biurowe,
 - c) zieleń urządzona,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) mieszkania wbudowane w obiektach usługowych,
 - c) drogi dojazdowe i powierzchnie parkingowe,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) ciągi piesze i rowerowe.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów **UU1**:
 - 1) **zachowanie co najmniej 25% powierzchni terenu jako niezabudowanej, kształtowanej jako zieleń urządzona, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5 %;**
 - 2) możliwość kształtowania pierzei zwartej zabudowy wzdłuż ulic,
 - 3) dolne kondygnacje muszą być zagospodarowane jako usługowe,
 - 4) możliwość kształtowania utwardzonych placów z obiektami małej architektury i zielenią jako ogólnodostępne przestrzenie publiczne,
 - 5) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) dopuszczalna wysokość budynków **11 m 16 m**,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy, **o kącie nachylenia 30-45° o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci 5-45°**, z możliwością doświetlenia facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi,
 - c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
 - d) kolorystyka elewacji stonowana,
 - e) materiały wykończeniowe o charakterze naturalnym: drewno, kamień, ceramika,
 - f) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

§ 34.

1. Wyznacza się **tereny usług** – oznaczone na rysunku planu symbolem **UU2**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **UU2**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki użyteczności publicznej z zakresu administracji publicznej, kultury, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług turystyki, poczty i telekomunikacji,
 - b) budynki biurowe,
 - c) zieleń urządzona,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) budynki mieszkalno-usługowe,
 - c) drogi dojazdowe i powierzchnie parkingowe,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) ciągi piesze i rowerowe.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów **UU2**:
 - 1) zachowanie co najmniej 25% powierzchni terenu jako niezabudowanej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5 %, kształtowanej jako zieleń urządzona;
 - 2) możliwość kształtowania pierzei zwartej zabudowy wzdłuż ulic,
 - 3) dolne kondygnacje muszą być zagospodarowane jako usługowe,
 - 4) mieszkania mogą być lokalizowane jako wbudowane na wyższych kondygnacjach,
 - 5) możliwość kształtowania utwardzonych placów z obiektami małej architektury i zielenią jako ogólnodostępne przestrzenie publiczne,
 - 6) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące wymagania:
 - a) dopuszczalna wysokość budynków ~~44 m~~ 16 m,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia ~~o kącie nachylenia 30-45°~~ o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci 5-45°, z możliwością doświetlenia facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi,
 - c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
 - d) kolorystyka elewacji stonowana,
 - e) materiały wykończeniowe o charakterze naturalnym: drewno, kamień, ceramika,
 - f) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej.

§ 35.

1. Wyznacza się **tereny usług** – oznaczone na rysunku planu symbolem **UU3**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **UU3**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) trasy i powierzchnie komunikacyjne,
 - b) obiekty i urządzenia służące obsłudze komunikacji autobusowej, kolejowej i samochodowej,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty obsługi ruchu turystycznego, a w szczególności punkty informacji turystycznej, obiekty handlu i gastronomii,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) obiekty małej architektury.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów **UU3**:
 - 1) zagospodarowanie obszaru i lokalizacja obiektów wymienionych w ust. 2 p. 2) musi być podporządkowane funkcjom komunikacyjnym obszaru,
 - 2) wysokość lokalizowanych budynków nie może być większa niż ~~9 m~~ 10 m,
 - 3) możliwość kształtowania utwardzonych placów z obiektami małej architektury i zielenią jako ogólnodostępne przestrzenie publiczne;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5 %.

§ 36.

1. Wyznacza się **tereny kultu religijnego** – oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **UK**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty kultu religijnego,
 - b) towarzysząca zabudowa mieszkaniowa,
 - c) usługi specjalistyczne związane z kościołami,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

- b) obiekty gospodarcze,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
 - e) tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów **UK**:
- 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej **modernizacji, zabudowy, odbudowy, rozbudowy** i przebudowy,
 - 2) dopuszcza się indywidualną formę kościołów i obiektów małej architektury,
 - 3) forma architektoniczna nowej zabudowy mieszkaniowej i związanej z usługami specjalistycznymi musi być zharmonizowana z istniejącymi obiektami:
 - 4) **wysokość obiektów kultu religijnego nie większa, niż 25 m,**
 - 5) **wysokość pozostałych obiektów nie może być większa, niż 12 m,**
 - 6) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%.**

§ 37.

- 1. Wyznacza się **tereny usług turystyki** – oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**.
- 2. Ustala się przeznaczenie terenów **UT**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki turystycznej bazy noclegowej,
 - b) obiekty bazy gastronomicznej,
 - c) obiekty sportu i rekreacji,
 - d) zieleń urządzona,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) mieszkania wbudowane w obiektach usługowych,
 - c) drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
 - d) ścieżki piesze i rowerowe,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) budynki gospodarcze.
- 3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów **UT**:
 - 1) **minimalny udział powierzchni niezabudowanej, biologicznie czynnej powinien wynosić 50% powierzchni działki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 %;**
 - 2) forma architektoniczna budynków powinna spełniać następujące warunki:
 - a) dopuszczalna wysokość budynków **9 m 16 m,**
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy, **o kącie nachylenia połaci 37-45° o symetrycznym nachyleniu przeciwległych połaci 5-45°,** z możliwością doświetlenia facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi,
 - c) kolorystyka dachów powinna być utrzymana w kolorze ciemnoczerwonym, czerwono-brązowym i brązowym,
 - d) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych elewacji listew typu „siding”, blachy falistej i trapezowej

§ 38.

- 1. Wyznacza się **tereny obsługi leśnictwa** – oznaczone na rysunku planu symbolem **URL**.
- 2. Ustala się przeznaczenie terenów **URL**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki związane z administracją gospodarki leśnej,
 - b) tereny zieleni urządzonej,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa związana z obsługą gospodarki leśnej,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) drogi dojazdowe i powierzchnie postojowe,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów **URL**:
 - 1) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej **modernizacji, odbudowy,** rozbudowy i przebudowy,
 - 2) forma architektoniczna nowych i dobudowywanych budynków musi nawiązywać do formy obiektów istniejących
 - 3) zachowanie zieleni wysokiej,
 - 4) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60 %,**
 - 5) **wysokość zabudowy nie może być większa, niż 12 m.**

§39.

- 1. Wyznacza się **tereny wytwórczości i usług** – oznaczone na rysunku planu symbolem **PU1**.
- 2. Ustala się przeznaczenie terenów **PU1**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty związane z produkcją, wytwórczością i przetwórstwem,
 - b) obiekty magazynowe, składowe, hurtownie,
 - c) usługi z zakresu handlu, rzemiosła,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, place parkingowe,
 - c) zieleń izolacyjna.
 - d) urządzenia obsługi komunikacji
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **PU1**:
- 1) utrzymuje się istniejące obiekty z możliwością ich **modernizacji, odbudowy**, rozbudowy, przebudowy,
 - 2) place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów PU1,
 - 3) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w obrębie terenu lokalizacji obiektu z zabezpieczeniem przed zagrożeniami zanieczyszczeniem wód i gruntu,
 - 4) ścieki technologiczne powstające w lokalizowanych obiektach przed ich zrzutem do odbiorników muszą spełniać warunki określone przepisami szczególnymi,
 - 5) wysokość nowo wznoszonych obiektów nie może być wyższa niż **14 m 16 m z możliwością odstępowania wynikających z wymagań technologicznych**,
 - 6) w zagospodarowaniu terenów należy stosować zieleń o funkcjach izolacyjno-estetycznych,
 - 7) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5 %.**

§ 40.

1. Wyznacza się **tereny wielofunkcyjne wytwórczości i usług** – oznaczone na rysunku planu symbolem **PU2**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **PU2**:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty związane z produkcją, wytwórczością i przetwórstwem,
 - b) obiekty magazynowe, składowe, hurtownie,
 - c) usługi z zakresu handlu, rzemiosła,
 - d) usługi ochrony zdrowia,
 - e) obiekty produkcji rolnej i hodowli zwierząt;**
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi dojazdowe, miejsca postojowe, place parkingowe,
 - c) zieleń izolacyjna,
 - d) budynki mieszkalne.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów **PU2**:
- 1) utrzymuje się istniejące obiekty z możliwością ich **modernizacji, odbudowy**, rozbudowy, przebudowy i zmiany funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
 - 2) place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów PU2,
 - 3) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w obrębie terenu lokalizacji obiektu z zabezpieczeniem przed zagrożeniami zanieczyszczeniem wód i gruntu,
 - 4) ścieki technologiczne powstające w lokalizowanych obiektach przed ich zrzutem do odbiorników muszą spełniać warunki określone przepisami szczególnymi,
 - 5) wysokość nowo wznoszonych budynków z wyłączeniem mieszkalnych **nie może być większa niż 13 m 16 m**,
budynki mieszkalne muszą być oddzielone od obiektów wymienionych w ust. 2 pkt. 1a), b), c) pasem zieleni izolacyjnej,
 - 6) minimalny udział powierzchni niezabudowanej, biologicznie czynnej 30% powierzchni działki, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5 %;**
 - 7) forma budynków mieszkalnych powinna spełniać następujące warunki:
 - a) wysokość budynków nie może być większa niż 11 m,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połąci 30-45°, z możliwością doświetlenia facjatkami, lukarnami i oknami połaciowymi,
 - c) kolorystyka dachów powinna być stonowana w kolorze ciemnobrązowym, czerwono-brązowym, brązowym.

§ 41.

1. Wyznacza się **tereny przemysłu** – oznaczone na rysunku planu symbolem **PP**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **PP**:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty przemysłu i wytwórczości,
 - b) bazy i składy,
 - c) obiekty pomocnicze związane z funkcją podstawową,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi dojazdowe i miejsca postojowe,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) tereny zieleni urządzonej.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów **PP**:
- 1) utrzymuje się istniejące obiekty z możliwością ich **modernizacji, odbudowy**, rozbudowy i przebudowy oraz zmiany funkcji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
 - 2) dopuszcza się jedynie lokalizację obiektów których potencjalna uciążliwość nie będzie stanowiła zagrożenia dla zachowania standardów jakości środowiska,
 - 3) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;**
 - 4) **wysokość zabudowy nie może być większa, niż 16 m.**

§ 42.

1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej** – oznaczone na rysunku planu symbolem **IT**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **IT**:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,
 - b) budynki administracji związanej z elektroenergetyką,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) drogi dojazdowe i place postojowe.
3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów **IT**:
- 1) warunki zagospodarowania zgodne z wymaganiami technicznymi i technologicznymi,
 - 2) zachowanie warunków bezpieczeństwa publicznego i wymogów ochrony środowiska określonych w przepisach szczególnych,
 - 3) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;**
 - 4) **wysokość budynków nie może być większa, niż 7 m,**

§ 43.

1. Wyznacza się **tereny urządzeń do zaopatrzenia w wodę** – oznaczone na rysunku planu symbolem **WZ**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów pod ujęcia wody i stacje uzdatniania wody z urządzeniami towarzyszącymi.
3. Przyjmuje się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów **WZ**:
- 1) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,**
 - 2) **wysokość budynków nie może być większa, niż 7 m.**

§ 44.

1. Wyznacza się **tereny rolne** – oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **R**:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) uprawy rolne,
 - b) zadrzewienia i zakrzewienia,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) niekubaturowe urządzenia służące gospodarce rolnej, w tym urządzenia melioracji,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) drogi dojazdowe,
 - d) ścieżki piesze i rowerowe,
 - e) urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód.
 - f) istniejące obiekty,
 - g) **na działce o powierzchni większej, niż 30a: jeden budynek gospodarczy lub inwentarski związany ściśle z prowadzeniem gospodarstwa rolnego o zwartej powierzchni większej, niż 3 ha stanowiącego własność inwestora;**
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów **R**:
- 1) utrzymuje się istniejące obiekty budowlane z możliwością ich **modernizacji, odbudowy**, uzupełniania, rozbudowy i przebudowy,
 - 2) obowiązuje zachowanie istniejących cieków wraz z zabudową biologiczną,
 - 3) zakaz się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz innych obiektów budowlanych nie wymienionych w ust.2 oraz nie stanowiących działań wymienionych w p. 1),
 - 4) **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90 %;**
 - 5) **wysokość zabudowy nie może być większa, niż 7 m.;**
 - 6) **powierzchnia zabudowy budynku, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit g nie może przekroczyć 120 m².**

§ 45.

1. Wyznacza się **tereny zieleni parkowej** – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP1**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **ZP1**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) ścieżki piesze i rowerowe,
 - c) obiekty małej architektury,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów **ZP1**:
 - 1) zieleń może być kształtowana jako zieleń wysoka bądź niska,
 - 2) dobór form zieleni przy ulicach musi uwzględniać warunki zachowania widoczności.
 - 3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz innych obiektów budowlanych nie wymienionych w ust.2

§ 46.

1. Wyznacza się **tereny zieleni parkowej** – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP2**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **ZP2**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) ścieżki piesze i rowerowe,
 - c) obiekty małej architektury,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów **ZP2**:
 - 1) zachowanie zabytkowych obiektów fortu,
 - 2) zachowanie otwartego charakteru terenu pozwalającego na wyeksponowanie obiektów fortu,
 - 3) zieleń powinna być kształtowana w przewadze jako zieleń niska z możliwością wprowadzenia zadrzewień z zachowaniem warunków określonych w p. 1),
 - 4) sieci infrastruktury powinny być realizowane jako podziemne,
 - 5) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz innych obiektów budowlanych nie wymienionych w ust.2

§ 47.

1. Wyznacza się **tereny zieleni i tereny rolne o funkcjach ekologicznych** – oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZE**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **ZE**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zadrzewienia i zakrzewienia,
 - b) murawy trawiaste,
 - c) kamieńce,
 - d) uprawy rolne
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) ścieżki piesze i rowerowe,
 - b) terenowe urządzenia rekreacji,
 - c) drogi dojazdowe,
 - d) urządzenia regulacji i utrzymania wód oraz ochrony przeciwpowodziowej,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) obiekty z zakresu gospodarki wodno-ściekowej,
 - g) obiekty małej architektury.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów **ZE**:
 - 1) zachowanie cieków i utrzymanie naturalnych stosunków wodnych,
 - 2) zakaz prowadzenia prac naruszających stabilność linii brzegowej
 - 3) możliwość prowadzenia dróg dojazdowych oraz ścieżek pieszych i rowerowych jako utwardzone bądź nieutwardzone,
 - 4) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz innych obiektów budowlanych nie wymienionych w ust.2
 - 5) utrzymuje się istniejące obiekty budowlane z możliwością ich **modernizacji**, rozbudowy i przebudowy w granicach działki siedliskowej .

§ 48.

1. Wyznacza się **tereny lasów** – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL1** i **tereny rolne przeznaczone do zalesienia** – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL2**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **ZL1** i **ZL2**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) lasy,
- b) obiekty i urządzenia obsługi gospodarki leśnej,
- c) uprawy rolne do czasu przeprowadzenia zalesień
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi dojazdowe,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) ścieżki, szlaki turystyczne, drogi rowerowe,
 - d) urządzenia służące regulacji i utrzymaniu wód,
 - e) w terenach ZL2 do czasu zalesień: na działce o powierzchni większej, niż 30a: jeden budynek gospodarczy lub inwentarski związany ściśle z prowadzeniem gospodarstwa rolnego o zwartej powierzchni większej, niż 3 ha stanowiącego własność inwestora.
- 3. Ustala się zasady zagospodarowania terenów **ZL1** i **ZL2**:
 - 1) zachowanie i wprowadzanie pokrywy leśnej,
 - 2) zagospodarowanie zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzania lasów z uwzględnieniem funkcji ochronnych lasów,
 - 3) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz innych obiektów budowlanych nie wymienionych w ust.2, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących obsłudze gospodarki leśnej.
 - 4) utrzymuje się istniejące obiekty budowlane z możliwością ich **modernizacji**, przebudowy, rozbudowy w granicach działki siedliskowej;
 - 5) **wysokość noworealizowanej zabudowy nie może być większa, niż 7 m**
 - 6) **powierzchnia zabudowy budynku, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 lit e nie może przekroczyć 120 m².**

§ 49.

1. Wyznacza się **tereny wód otwartych** – oznaczone na rysunku planu symbolem **WO**.
2. Ustala się przeznaczenie terenów **WO**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe pod cieki wraz z obudową biologiczną,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia wodne,
 - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) terenowe urządzenia rekreacyjne, w szczególności boiska, trasy spacerowe, ścieżki rowerowe,
 - d) drogi dojazdowe,
 - e) przeprawy mostowe,
 - f) obiekty i urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej.
3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów **WO**:
 - 1) zakaz odprowadzania do cieku nieoczyszczonych ścieków sanitarnych i przemysłowych,
 - 2) zakaz składowania odpadów w korycie rzeki,
 - 3) utrzymanie obudowy biologicznej z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej,
 - 7) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz innych obiektów budowlanych nie wymienionych w ust.2.

Rozdział VI **Przepisy końcowe**

§ 50

Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się na 0% dla wszystkich terenów.

§ 51.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Węgierska Górka.

§ 52.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.