

**UCHWAŁA NR IX – 105/11
RADY MIEJSKIEJ W BABOROWIE**

z dnia 12 lipca 2011 r.

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy obejmującego obszar
w granicach administracyjnych miasta Baborowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230)oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006r Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635, z 2007r. Nr 127, poz.880, z 2008r. Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237, Nr 220, poz.1413, z 2010r. Nr 24, poz.124, Nr 75, poz.474, Nr 106, poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, Nr 130 poz. 871,z 2011r. Nr 32 poz. 159).

Rada Miejska w Baborowie

stwierdza zgodność projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z obowiązującą zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baborów (Uchwała Nr VIII – 83/11 Rady Miejskiej w Baborowie z dnia 21 czerwca 2011) i uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy obejmujący obszar w granicach administracyjnych miasta Baborowa

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Plan stanowi realizację Uchwały Nr XXV-184/09 Rady Miejskiej w Baborowie z dnia 27 marca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy obejmującego obszar w granicach administracyjnych miasta Baborowa.
2. Plan obejmuje obszar miasta Baborowa o granicach określonych na załącznikach graficznych nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.
3. Z planu wyłączone są tereny będące terenami zamkniętymi o granicach oznaczonych graficznie na rysunkach planu.

§ 2.

1. Ustalenia planu regulowane są postanowieniami stanowiącymi treść niniejszej uchwały oraz załącznikami stanowiącymi integralną część ustaleń planu.
2. Załącznikami graficznymi stanowiącymi integralną część planu są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:2000 – załącznik Nr 1,
 - 2) rysunek planu - ideogram uzbrojenia terenu w skali 1: 2000 – załącznik Nr 2
 - 3) wyrys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Baborów w skali 1:10 000 – załącznik Nr 3,
3. Załącznikami tekstowymi stanowiącymi integralną część planu są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Baborowie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 4,
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Baborowie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – załącznik Nr 5.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 do niniejszej uchwały są ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) granica administracyjna miasta Baborów,
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) symbole literowo – cyfrowe klasyfikujące przeznaczenie terenów, o których mowa w § 4,
 - 5) granice terenów zamkniętych,
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych,
 - 8) obowiązujące linie zabudowy,
 - 9) dominanty architektoniczne,
 - 10) granice zespołów zabudowy o jednolitej formie,
 - 11) granica obszaru przestrzeni publicznej,
 - 12) granice terenów przeznaczonych do rekultywacji,
 - 13) granice terenów przeznaczonych do rewitalizacji,
 - 14) granice obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych obejmujących dolinę rzeki Psiny,
 - 15) granice obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie przewyższania $p=1\%$,
 - 16) granica bezpośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych,
 - 17) granica pośredniej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych,
 - 18) granica pośredniej strefy ochronnej obejmującej „Gliniankę”,
 - 19) oznaczenie ujęć wód podziemnych,
 - 20) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza,
 - 21) granice obszarów występowania udokumentowanych złóż kopalin pospolitych,
 - 22) obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków,
 - 23) granica obszaru wpisanego do wojewódzkiego rejestru zabytków obejmującego historyczny układ urbanistyczny – Stare Miasto.
 - 24) obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - 25) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
 - 26) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmująca obszar cmentarza,
 - 27) strefa „WO” obserwacji archeologicznej,
 - 28) tereny występowania stanowisk archeologicznych,
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 2 do niniejszej uchwały są ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) granica administracyjna miasta Baborów

- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) symbole literowo – cyfrowe klasyfikujące przeznaczenie terenów, o których mowa w § 4,
 - 5) granice terenów zamkniętych,
6. Do oznaczeń elementów informacyjnych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały, niebędących ustaleniami planu należą:
- 1) sieci gazowe wysokiego ciśnienia,
 - 2) sieci gazowe niskiego ciśnienia,
 - 3) stacja redukcyjno – pomiarowa gazu Baborów,
 - 4) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 15kV wraz ze strefą techniczną,
 - 5) linie elektroenergetyczne kablowe średniego napięcia 15kV,
 - 6) projektowana linia elektroenergetyczna kablowa średniego napięcia 15kV,
 - 7) stacje transformatorowe,
 - 8) sieci wodociągowe.
7. Zasady oznaczania terenów.
- 1) Oznaczenia terenów składają się z:
 - a) numeru o charakterze porządkowym,
 - b) symbolu literowego określającego przeznaczenie terenów.
 - 2) Oznaczenia terenów komunikacji składają się z:
 - a) numeru o charakterze porządkowym,
 - b) symbolu literowego określającego przeznaczenie terenów i klasę drogi w przypadku dróg publicznych.

§ 3.

Ilekcioć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Baborowie, o ilez treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć odpowiednie przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapie w skali 1:2000 stanowiące załączniki o numerach 1 i 2 do niniejszej uchwały,
- 5) **terenie inwestycji** - należy przez to rozumieć teren obejmujący kilka sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, wskazany przez inwestora w projekcie budowlanym jako miejsce lokalizacji inwestycji,
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obejmuje ponad 50% sumy powierzchni użytkowej obiektów istniejących i przeznaczonych do realizacji w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycji, a w przypadku terenów nie przeznaczonych pod zabudowę ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego w planie liniami rozgraniczającymi,
- 7) **dopuszczeniu** (dla terenów o określonym symbolu)-należy przez to rozumieć ustalony sposób przeznaczenia terenu, który może jedynie współwystępować z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w pkt 6 z zastrzeżeniem: dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów układu komunikacyjnego (ciągi komunikacyjne, parkingi, garaże), zieleni urządzonej obejmujących 100% powierzchni działki lub terenu inwestycji, lecz nie więcej niż 50% powierzchni terenu obrębie linii rozgraniczających,

- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 9) **garażach zbiorowych** – należy przez to rozumieć zespół garaży zapewniający min. 3 miejsca postojowe,
- 10) **garażu indywidualnym** – należy przez to rozumieć pojedynczy garaż bądź zespół garaży zapewniający nie więcej niż 2 miejsca postojowe,
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, którą projektowany obrys budynku nie może przekroczyć. Linia ta nie dotyczy: balkonów, loggi, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia, wystroju elewacji, schodów, pochylni a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 12) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której usytuowana jest zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku. Linia ta nie dotyczy: balkonów, loggi, okapów, zadaszeń, elementów odwodnienia, wystroju elewacji, schodów, pochylni a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 13) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenie, którego powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 50% na każdy metr bieżący ogrodzenia,
- 14) **usługach publicznych i komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi: handlu, gastronomii, rzemiosła, bankowości, hotelarskich, pocztowych, telekomunikacyjnych, a ponadto: opieki zdrowotnej, społecznej socjalnej, kultury, sądownictwa, szkolnictwa, administracji, sportu, rekreacji, turystyki, a także obiekty służb bezpieczeństwa państwa, straży pożarnej, biura i gabinety,
- 15) **dominancie architektonicznej** - należy przez to rozumieć – obiekt budowlany lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na swoją wysokość, wielkość lub wyróżniająca się formę architektoniczną,
- 16) **zabudowie pierzejowej** – należy przez to rozumieć zespół budynków zlokalizowanych w szeregu z zachowaniem zwartej linii elewacji frontowych wzdłuż obszaru przestrzeni publicznej oznaczonego graficznie na rysunku planu. Przynajmniej jedna ściana boczna poszczególnych budynków leży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

§ 4.

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej oznaczone na rysunkach planu symbolami: **od 1- MWI do 5-MWI, od 1-MWII do 32-MWII, 1-MWUI do 15-MWUI, od 1-MNI do 9-MNI, od 1-MNII do 22-MNII, 1-MNIII , od 1-MNUI do 22-MNUI, od 1-MNUII do 22-MNUII, od 1-MNRI do 7-MNRI,**
- 2) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunkach planu symbolami: **od 1-UKI do 3-UKI, od 1-UOI do 4-UOI, od 1-UPI do 3-UPI, od 1-UP,UKI do 9-UP,UKI, od 1-UP,UKII do 6-UP,UKII, 1-USI, 2-USI, 1-KSI, 2-KSI, 1-KSII,**
- 3) tereny zabudowy produkcyjno – usługowej oraz przemysłu oznaczone na rysunkach planu symbolami: **od 1-PUI do 6-PUI, 1-PUII, 1-PUIII,**
- 4) tereny użytkowane rolniczo oznaczone na rysunkach planu symbolami: **od 1-RI do 4-RI, 1-PRI,**
- 5) tereny parkingów i garaży oznaczone na rysunkach planu symbolami: **1-GPI , 2-GPI,**
- 6) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunkach planu symbolami: **1-NUI, 1-NOI, 1-EI, 1-GI, 1-WI,**
- 7) tereny zieleni i wód oznaczone na rysunkach planu symbolami: **1-ZLI, 2-ZLI, od 1-ZPI do 8-ZPI, od 1-ZII do 5-ZII, od 1-ZNI do 12-ZNI, od 1-WSI do 7-WSI, 1-WSII, 2-WSII, 1-ZDI, 2-ZDI, 1-ZCI,**
- 8) tereny ciągów komunikacyjnych oznaczone na rysunkach planu symbolami: **od 1KDZ1/2 do 6KDZ1/2, od 1KDL1/2 do 17KDL1/2, od 1KDD1/2 do 18KDD1/2, od 1KDW do 4KDW, 1KPJ, 2KPJ.**

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Ustalenia wynikające z ochrony wód podziemnych oraz ujęć wód podziemnych.

- 1) Obszar objęty planem zawiera się całkowicie w granicy obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych – OWO zbiornika Subniecka Kędzieżyn – Koźle – Głubczyce nr 332.
- 2) Dla obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych, o którym mowa w pkt 1 – ustala się:
 - a) zakaz stosowania rozwiązań technologicznych w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, które mogłyby powodować przedostawanie się ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i do gruntu,
 - b) nakaz stosowania na terenach: parkingów, stacji obsługi pojazdów, baz sprzętowo – transportowych, stacji sprzedaży i magazynowania paliw, placów oraz dróg, a także na terenach, na których istnieje możliwość zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi i toksycznymi - szczelnymi nawierzchni na podłożu izolowanym oraz urządzeń do odprowadzania wód opadowych wyposażonych w separatory związków ropopochodnych,
 - c) zakaz prowadzenia prac geologicznych i hydrogeologicznych bez odpowiednich zabezpieczeń warunkujących ochronę wód podziemnych przed zanieczyszczeniem,
 - d) zakaz magazynowania nawozów oraz urządzania przyrz. kiszonkowych bez odpowiednich zabezpieczeń warunkujących ochronę wód podziemnych przed zanieczyszczeniem,
 - e) wymóg stosowania odpowiednich zabezpieczeń dla składowiska odpadów komunalnych zawartych w § 52.
- 3) Na terenach występowania ujęcia wód podziemnych „Baborów” wraz ze strefami ochronnymi oznaczonymi graficznie na rysunku planu zgodnie z decyzją Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu nr GWOP-I/053/18/71 z dnia 19.08.1971r. obowiązuje zakaz wykonywania czynności, które mogą zmniejszyć jakość, użyteczność wody oraz jej wydajność w tym w szczególności:
 - a) na terenie strefy ochrony bezpośredniej obowiązuje zakaz prowadzenia działalności nie związanej z eksploatacją urządzeń służących do ujęcia i poboru wody,
 - b) na terenie występowania strefy ochrony pośredniej ujęcia obejmujących „gliniankę” obowiązuje zakaz:
 - wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych,
 - wydobywania materiałów z wód powierzchniowych,
 - grzebania zwierząt,
 - c) w pozostałej części strefy pośredniej obowiązuje zakaz budowy ujęć wody dla celów innych niż zaopatrzenie w wodę miasta Baborowa.

2. Ustalenia dotyczące ochrony przed uciążliwościami lokalizowanych obiektów.

- 1) Dla potrzeb ochrony przed hałasem przyjmuje się następujące zasady przyporządkowania terenów wyznaczonych w planie zgodnie z rodzajami określonymi w rozporządzeniu w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U z 2007r. Nr 120, poz.826):
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **od 1-MNI do 9-MNI, od 1-MNII do 22-MNII, 1-MNIII** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **od 1-MWI do 5-MWI, od 1-MWII do 32-MWII, 1-MWUI do 15-MWUI**, obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- c) na terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczonych na rysunkach planu symbolem: **od 1-MNUI do 22-MNUI, od 1-MNUII do 22-MNUII** obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - d) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **od 1-MNRI do 7-MNRI**, obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **od 1UOI do 4-UOI, od 1-UPI do 3-UPI**, obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów związanych ze stałym, bądź czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - f) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: **1-ZLI, 2-ZLI, od 1-ZPI do 8-ZPI, 1-ZDI, 2-ZDI**, obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.
- 2) Funkcja usługowa, produkcyjna, rzemieślnicza, magazynowa, składowa oraz związana z chowem lub hodowlą zwierząt nie może powodować ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich.
3. Ustalenia dla terenu o szczególnych wartościach przyrodniczych oznaczonego graficznie na rysunku planu obejmującego dolinę rzeki Psiny.
- 1) Dla terenu, o którym mowa w ust.3 obowiązuje:
 - a) ochrona istniejących siedlisk rodzimej flory w tym zadrzewień nadrzecznych z dopuszczeniem likwidacji zadrzewień wynikającej z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej terenów przyległych,
 - b) zakaz magazynowania i składowania wszelkich materiałów i substancji mogących zanieczyścić wody powierzchniowe i podziemne,
 - c) utrzymanie naturalnego przebiegu koryta rzeki Psiny z dopuszczeniem wykonywania przedsięwzięć służących zabezpieczeniu przeciwpowodziowemu,
 - d) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1-ZLI, 2-ZLI zakaz zalesiania dobrze wykształconych zbiorowisk łąkowych.
4. Ustalenia związane z ochroną powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem. Zakazuje się wznoszenia nowych niskosprawnych (o sprawności energetycznej poniżej 80%) lokalnych źródeł energii cieplnej opalanych paliwem stałym.
5. Obowiązuje strefa ochrony sanitarnej od cmentarza oznaczona graficznie na rysunku planu, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących a także przechowujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, a także lokalizacji studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
6. W granicach obszaru objętego planem występują udokumentowane złoża surowców ilastych: Baborów1 i Baborów2, o granicach oznaczonych graficznie na rysunku planu, które podległy częściowej eksploatacji. Dopuszcza się dalszą eksploatację złóż z uwzględnieniem ochrony powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych.
7. Obowiązuje nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymagających zachowania stref technicznych, w tym w szczególności w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, a także sieci gazowych, o których mowa w §18 i 20.
8. Ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenów leżących wzdłuż cieków:
- 1) obowiązuje zakaz grodzienia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi cieków,
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków w odległości do 5m od krawędzi cieków.

§ 6.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. Dla obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie przewyższania $p=1$ obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zakaz sadzenia drzew i krzewów,
 - 2) zakaz lokalizacji nowych budynków, za wyjątkiem budynków realizowanych dla celów infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - 3) zakaz zmiany ukształtowania terenu z dopuszczeniem robót związanych z regulacją wód oraz robót służących zabezpieczeniu przeciwpowodziowemu.
2. W obrębie obszaru objętego zmianą planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
3. Ustanowienie granic terenów górniczych związanych z eksploatacją złóż kopalin pospolitych na terenach o symbolach: 1-PUII, 1-RI, 1-NUI winno być zgodne z wymogami określonymi w koncesji na wydobywanie kopaliny ze złoża.

§ 7.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Obowiązuje zachowanie i ochrona obszarów i obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków wymienionych w tabeli nr 1.
2. Dla stanowiska archeologicznego i jego strefy ochronnej obowiązują ustalenia zawarte w § 11 ust. 2, 3 i 4.

Tabela nr 1 OBSZAR I OBIEKTY ARCHITEKTURY ŚWIECKIEJ I SAKRALNEJ WPISANE DO WOJEWÓDZKIEGO REJESTRU ZABYTKÓW			
OBIEKT	ADRES	REJESTR ZABYTKÓW	DATOWANIE
Stare Miasto- układ urbanistyczny		Nr rej.195/56	
Kościół parafialny p.w. Narodzenia NMP	Ul.Dąbrowszczaków 16	Nr rej.1162/66	1 poł. XIX w.
Kościół cmentarny, drewniany p.w. św. Józefa	Ul. Kościuszki	Nr rej. 777/64	1700 – 1702 r.
Kaplica p.w. Serca Pana Jezusa	Ul. Opawska 17	Ks.AT/108/2010	1889 r.
ratusz	Ul. Dąbrowszczaków 2	Nr rej. 1823/66	Pocz. XIX w., 2 poł. XIX w.
Dom	Ul. Kozielska 15 (obecnie ul. Świerczewskiego 13)	Nr rej. 1826/66	1820 r.
Dom	Rynek 8	Nr rej. 1824/66	1 poł. XIX w.
Dom	Rynek 17	Nr rej. 2098/84	k. XIX w.
Dom	Ul. Wiejska 7	Nr rej. 2215/90	Pocz. XIX w.
Spichrz	Ul. Wiejska 2	Nr rej 2214/90	
OBIEKTY SAKRALNE MAŁEJ ARCHITEKTURY WPISANE DO WOJEWÓDZKIEGO REJESTRU ZABYTKÓW			
Rzeźba kamienna – figura św. Jana Nepomucena	przy ul. Opawska 17 przed kaplicą neogotycką	Nr rej.KS.B.t.I-162/59	1766 r.
Rzeźba kamienna – figura św.	przy ul. Opawska 17 przed kaplicą neogotycką	Nr rej. KS.B.t.I-161/59	1768r.

Floriana				
Krzyż pokutny, granitowy	przy kościele na ul. Dąbrowszczaków 16	Nr rej. KS.B.t.t.I-362/64	XIV – XV w.	
Kolumna Maryjna	Rynek	Nr rej. KS.B.t.I-10/03	XIXw.	
STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW				
Miejscowość/ Nr. rejestru	Nr stanowiska w miejscowości - zgodnie z kartami ewidencji stanowisk archeologicznych	Chronologia		Funkcje obiektów
		Kultura	Bliższa chronologia	
Baborów / A-105/2011	1	Kpl	Neolit	Osada
		Łużycka	?	Punkt osadniczy
		Przeworska	Późny okres wpływów rzymskich (faza C ₁ – C ₂)	Punkt osadniczy
			Pradzieje	Punkt osadniczy

§ 8.

1. Dla obszaru obejmującego historyczny układ urbanistyczny – Stare Miasto obowiązują:

- 1) ochrona układu urbanistycznego wraz z utrzymaniem historycznego układu dróg, ulic i placów oraz utrzymaniem historycznie ukształtowanej linii zabudowy obiektów,
- 2) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących o powierzchni reklamowej większej niż 6 m²; w przypadku lokalizacji reklam na budynkach – obowiązuje nakaz umieszczania ich w parterach obiektów do linii gzymsu, a w razie jego braku do dolnej wysokości okien I piętra;
- 3) zakaz stosowania panelowych materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych np.: „siding” na elewacjach budynków oraz innych materiałów nie nawiązujących do pierwotnego wykończenia elewacji, bądź w przypadku realizacji nowej zabudowy do tradycyjnych materiałów wykończeniowych (w tym: tynk, cegła, dachówka),
- 4) obowiązuje zakaz stosowania betonowych prefabrykowanych ogrodzeń bądź ogrodzeń z blachy na frontach działek,
- 5) dla obiektów architektury świeckiej wymienionych w tabeli nr 2 wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i znajdujących się w granicach układu urbanistycznego obowiązuje utrzymanie istniejącej formy obiektów i charakteru elewacji w tym: kształtów i kątów nachylenia głównych połączy dachowych, rodzaju pokrycia dachów oraz elementów wykończenia, m.in. sposobu rozmieszczenia, wymiarów i podziałów stolarki okiennej, detalu architektonicznego (w tym: gzymsy, opaski okienne, pilastry),
- 6) nakaz utrzymania jednolitej formy dla elementów małej architektury, w szczególności ławek, lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych w granicach terenów przeznaczonych pod funkcję usługową,
- 7) zakaz realizacji obiektów stanowiących nowe dominanty architektoniczne,
- 8) utrzymanie istniejących terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem kształtowania nowych wraz z zadrzewniami realizowanymi w sposób nie przesłaniający ekspozycji zabytkowej zabudowy.

Tabela nr 2 OBIEKTY ARCHITEKTURY ŚWIECKIEJ WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW I ZNAJDUJĄCE SIĘ W OBRĘBIE HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA BABOROWA			
NR	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE
1	budynek mieszkalny	Raciborska 10	Koniec XIX w.

2	budynek mieszkalny	Raciborska 12	XVIII w.
3	budynek mieszkalno - usługowy	Rynek 1	Ok. 1880 r.
4	budynek mieszkalno – usługowy	Rynek 2, 2a	Ok. 1880 r.
5	budynek mieszkalno – usługowy	Rynek 3	Ok. 1880 r.
6	budynek mieszkalno – usługowy	Rynek 4	k. XIX w.
7	budynek mieszkalno – usługowy	Rynek 5	Ok. 1880 r.
8	Budynek mieszkalny	Rynek 6	k. XIX w.
9	budynek mieszkalno – usługowy	Rynek 7	k. XIX w.
10	budynek mieszkalno - usługowy	Rynek 8	1poł XIXw.
11	budynek mieszkalno – usługowy wraz z bramą secesyjną z pocz. XX w.	Rynek 9	Ok. 1880 r.
12	budynek mieszkalno – usługowy	Rynek 11	Ok. 1880 r.
13	budynek mieszkalno - usługowy	Rynek 13	Poł. XIXw.
14	budynek mieszkalno – usługowy	Rynek 15	Ok. 1880 r.
15	budynek mieszkalno – usługowy	Rynek 17	k. XIX w.
16	Budynek mieszkalny	Dąbrowszczaków 15	Ok. 1880 r.
17	budynek mieszkalny	Dąbrowszczaków 20	Pocz. XIX w.
18	budynek mieszkalny	Dąbrowszczaków 21	Ok. 1880 r.
19	budynek mieszkalny	Dąbrowszczaków 23	Ok. 1880 r.
20	budynek mieszkalny	Dąbrowszczaków 25	Ok. 1880 r.
21	budynek mieszkalny	Dąbrowszczaków 35	Ok. 1880 r.
22	budynek mieszkalny	Świerczewskiego 5	Ok. 1880 r.
23	budynek mieszkalny	Świerczewskiego 7	Ok. 1880 r.

§ 9.

1. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej oznaczoną graficznie na rysunku planu i stanowiącą otulinę historycznego układu urbanistycznego, w granicach której obowiązuje:
 - 1) zakaz stosowania panelowych materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych np.: „siding” na elewacjach budynków,
 - 2) zakaz stosowania betonowych prefabrykowanych ogrodzeń bądź ogrodzeń z blachy na frontach działek,
 - 3) dla obiektów wymienionych w tabeli nr 3 wpisanych do gminnej ewidencji zabytkówi oznaczonych graficznie na rysunku planu obowiązuje utrzymanie istniejącej formy obiektów i pierwotnego charakteru elewacji w tym: kształtów i kątów nachylenia głównych połaci dachowych, rodzaju pokrycia dachów oraz elementów wykończenia, m.in. sposobu rozmieszczenia, wymiarów i podziałów stolarki okiennej, detalu architektonicznego (w tym: gzymsy, opaski okienne, pilastry); w przypadku lokalizacji reklam na budynkach architektury świeckiej obowiązuje – nakaz umieszczania ich w parterach obiektów do linii gzymsu, a w razie jego braku do dolnej wysokości okien I pietra;
2. Dla terenu cmentarza wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, położonego przy ul. Kościuszki ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach której obowiązuje:
 - 1) zachowanie ukształtowanego planu alei, zieleni cmentarnej, ochrona i rewaloryzacja zabytkowych nagrobków zrealizowanych przed 1945r. oraz innych obiektów architektury sakralnej,
 - 2) na terenie cmentarza oraz na obiektach architektury sakralnej obowiązuje zakaz lokalizacji reklam.

Tabela nr 3			
OBIEKTY ARCHITEKTURY ŚWIECKIEJ I SAKRALNEJ WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW I ZNAJDUJĄCE SIĘ W STREFIE B OCHRONY KONSERWATORSKIEJ			
NR	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE
1	budynek mieszkalno – usługowy	Plac dworcowy 1	k. XIX w.
2	budynek mieszkalny	Głubczycka 27	Poł. XIX w.
3	budynek mieszkalny	Głubczycka 29	Poł. XIX w.
4	budynek mieszkalny	Głubczycka 54	Poł. XIX
5	budynek mieszkalny	Głubczycka 58	Ok. 1880 r.
6	budynek mieszkalny	Głubczycka 68	Poł. XIX w.
7	budynek mieszkalny	Opawska 4	Koniec XIX w.
8	budynek mieszkalny	Opawska 4a	Koniec XIX w.
9	budynek mieszkalny	Opawska 9	Koniec XIX w.
10	budynek mieszkalny	Powstańców 16	Koniec XIX w.
11	budynek mieszkalny	Powstańców 20	Koniec XIX w.
12	budynek mieszkalny	Powstańców 22	Poł. XIX w.
13	budynek mieszkalny	Powstańców 28	Początek XX w.
14	budynek mieszkalny	Powstańców 45	Ok. 1880 r.
15	budynek mieszkalny	Powstańców 48	2 poł. XIX w.
16	budynek mieszkalny	Powstańców 54	1912 r.
17	budynek mieszkalny	Powstańców 60	1 poł. XIX w.
18	budynek mieszkalny	Powstańców 83	Ok. 1880 r.
19	budynek mieszkalny	Raciborska 15	Poł. XIX w.
20	budynek mieszkalny	Raciborska 25	Ok. 1880 r.
21	budynek mieszkalny	Raciborska 29	Ok. 1880 r.
22	budynek mieszkalny	Raciborska 31	Ok. 1880 r.
23	budynek mieszkalny	Raciborska 40	Ok. 1822 r.
24	budynek mieszkalny	Raciborska 49	Poł. XIX w.
25	budynek mieszkalny	Raciborska 60	Ok. 1880 r.
26	budynek mieszkalny	Raciborska 66	Ok. 1880 r.
27	budynek mieszkalny	Raciborska 68	Ok. 1880 r.
28	budynek mieszkalny	Raciborska 85	Poł. XIX w.
29	budynek mieszkalny	Raciborska 98	Kon. XIX w.
30	dworzec kolejowy	Plac Dworcowy	Koniec XIX w.
31	wodociągowa wieża ciśnień – kolejowa		Ok. 1907 r.

§ 10.

Dla obiektów wymienionych w tabeli nr 4, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych graficznie na rysunku planu i znajdujących się poza strefami ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia jak dla obiektów określonych w §9 ust.1 pkt 3.

Tabela nr 4			
OBIEKTY ARCHITEKTURY ŚWIECKIEJ I SAKRALNEJ WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW I ZNAJDUJĄCE SIĘ POZA STREFAMI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ			
NR	OBIEKT	ADRES	DATOWANIE
1	budynek mieszkalny	Głubczycka 102	Ok. 1880 r.
2	budynek mieszkalny	Krakowska 1	Ok. 1880 r.
3	budynek szkoły	Krakowska 2	XIX/XX w.
4	budynek mieszkalny	Krakowska 5	Koniec XIX w.
5	budynek przedszkola	Krakowska 6	Ok. 1880 r.
6	budynek mieszkalny	Wiejska 12	Koniec XIX w.

7	budynek mieszkalny	Świerczewskiego 9	Poł. XIX w.
8	budynek mieszkalny	Świerczewskiego 11	Poł. XIX w.

§ 11.

1. Wyznacza się tereny występowania stanowisk archeologicznych oraz strefy obserwacji archeologicznej „OW” wokół tych stanowisk wymienione w tabeli nr 5, oznaczone graficznie numerycznie na rysunku planu.

Do nich należą:

Tabela nr 5 STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE				
Gmina Baborów	Nr stanowiska w miejscowości - zgodnie z kartami ewidencji stanowisk archeologicznych	Chronologia		Funkcje obiektów
		Kultura	Bliższa chronologia	
Miejscowość				
Baborów	2		neolit	Osada
		Przeworska	Okres rzymski faza B ₂	Cmentarzysko ciałopalno
Baborów	3	Kpl	Neolit	Osada
		Łużycka	Epoka brązu	Cmentarzysko
		Łużycka	Epoka brązu	Osada
		Przeworska	Okres rzymski	Osada
			Okres wczesnośredniowieczny XIV – XV wieku	Osada
Baborów	5	Łużycka	?	Osada
Baborów	15		?	Osada
Baborów	50		Neolit	Ślad osadnictwa
Baborów	51		Średniowiecze	Ślad osadnictwa
				Ślad osadnictwa
Baborów	52		Epoka kamienia/ epoka brązu	Ślad osadnictwa
			Okres wpływów rzymskich	Ślad osadnictwa
			Wczesne średniowiecze	Ślad osadnictwa
			Późne średniowiecze	Ślad osadnictwa
Baborów	6	Łużycka	Epoka brązu	cmentarzysko
			Okres lateński	osada
Baborów	12		Epipaleolit? Neolit?	Osada
		Kcwr?	Neolit	Osada
Baborów	7		Paleolit, mezolit	Ślad osadnictwa
			Neolit	Osada
			Epoka kamienia	Ślad osadnictwa
Baborów	35	Łużycka	IV okres epoki brązu	Cmentarzysko ?
Baborów	34		Epoka kamienia	Obozowisko
			Paleolit ?	Ślad osadnictwa
			Pradzieje ?	Ślad osadnictwa
			Średniowiecze	Ślad osadnictwa
Baborów	33		Paleolit	Obozowisko
			Mezolit	Ślad osadnictwa
			Epoka kamienia	Ślad osadnictwa
Baborów	30		Mezolit	Pracownia
			Epoka kamienia	Pracownia
			Pradzieje	Ślad osadnictwa
			Średniowiecze/ nowożytność	Ślad osadnictwa
			Nowożytność (XVIII w.)	
Baborów	32		Neolit	Ślad osadnictwa
Baborów	31		Epoka kamienia	Ślad osadnictwa

Baborów	28		Epoka kamienia/ epoka brązu	Ślad osadnictwa
Baborów	27		Paleolit	Ślad osadnictwa
			Paleolit	Pracownia
			Epoka kamienia	Pracownia
Baborów	37		Epoka kamienia	Ślad osadnictwa
Baborów	38		Epoka kamienia	Ślad osadnictwa
Baborów	40		Epoka kamienia	Ślad osadnictwa
Baborów	39		Epoka kamienia	Ślad osadnictwa
Baborów	26		Mezolit/epoka kamienia	Pracownia
			Epoka brązu	Pracownia ?
Baborów	41		Paleolit	Ślad osadnictwa
			Epoka kamienia ?	Ślad osadnictwa
Dzielów	44		Epoka kamienia	Ślad osadnictwa
			Pradzieje	Ślad osadnictwa
STREFY OCHRONNE STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ POZA TERENEM PLANU				
Baborów	29		Epoka kamienia	Pracownia
			Średniowiecze/ nowożytność	Ślad osadnictwa
Baborów	53		Pradzieje	Ślad osadnictwa

2. Realizacja inwestycji na terenach leżących w granicach stref obserwacji archeologicznej „OW” wymaga zapewnienia nadzoru archeologicznego, a w przypadku odkrycia zabytku archeologicznego zapewnienia jego ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie (Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2003r. Nr 162, poz. 1568, zmiany: z 2004r. Nr. 96, poz. 959, Nr 238, poz. 2390, z 2006r. Nr 50, poz. 362, Nr 126, poz. 875, z 2007r. Nr 192, poz. 1394, z 2009r. Nr 31, poz. 206, Nr 97, poz. 804, z 2010r. Nr 75, poz. 474, Nr 130, poz.871).
3. Realizacja inwestycji na terenach występowania stanowisk archeologicznych wymaga przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych.
4. Projekt inwestycji na terenach wymienianych w ust.2 i 3 wymaga uzgodnienia z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.

§ 12.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury współczesnej.

§ 13.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Ustala się obszar przestrzeni publicznej obejmującej teren rynku o granicach określonych graficznie na rysunku planu, dla którego obowiązuje:

- 1) nakaz wprowadzenia ujednoliconych pod względem formy obiektów małej architektury takich jak: ławki, lampy oświetleniowe, słupy ogłoszeniowe,
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury: w tym pomnik, fontanna,
- 3) nakaz podkreślenia obszaru stanowiącego przestrzeń publiczną poprzez zróżnicowanie materiałów posadzki (np. wprowadzenie kostki brukowej),
- 4) nakaz utrzymania istniejących terenów zieleni urządzonej oraz zadrzewień z dopuszczeniem wprowadzania nowych nie przesłaniających zabytkowej zabudowy; dopuszcza się usunięcia drzew związanego z zabiegami pielęgnacyjnymi bądź stwarzających zagrożenie dla istniejącego ruchu pieszego i kołowego,
- 5) dopuszcza się realizację ogrodów gastronomicznych, o jednolitej formie i kolorystyce poszczególnych elementów (siedziska, parasole).

§ 14.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania podziału nieruchomości

1. Na terenach objętych planem dopuszcza się scalania nieruchomości w celu ich wtórnego podziału oraz podział nieruchomości.
2. Ustala się, następujące parametry nowo wydzielonych działek na terenach oznaczonych symbolami **od 1-MNI do 9-MNI, od 1-MNII do 22-MNII, 1-MNIII, od 1-MNUI do 22-MNUI, od 1-MNUII do 22-MNUII, od 1-MNRI do 7-MNRI**:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej: minimalna powierzchnia działki - 160m², minimalna szerokość frontu działki - 6m,
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie bliźniaczej: minimalna powierzchnia działki - 400m², minimalna szerokość frontu działki - 12m,
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie wolno stojącej: minimalna powierzchnia działki - 600m², minimalna szerokość frontu działki - 16m,
 - 4) dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej minimalna powierzchnia - 800m², minimalna szerokość frontów działek - 16m.
3. Ustala się, iż minimalna wielkość nowo wydzielonych działek na terenach oznaczonych symbolami: **od 1-MWI do 5-MWI, od 1-MWII do 32-MWII, od 1-MWUI do 15-MWUI**, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wynosi - 600m² przy minimalnej szerokości frontów działek 16m.
4. Ustala się, iż minimalna wielkość nowo wydzielonych działek na terenach oznaczonych symbolami: **od 1-UKI do 3-UKI, od 1-UOI do 4-UO, od 1-UPI do 3-UPI, od 1-UP,UKI do 9-UP,UKI, od 1-UP,UKII do 6-UP,UKII, 1-USI, 2-USI, 1-KSI, 2-KSI, 1-KSII** z przeznaczeniem pod zabudowę usługową wynosi - 500m² przy minimalnej szerokości frontów działek 14m.
5. Ustala się, iż minimalna wielkość nowo wydzielonych działek na terenach oznaczonych symbolami: **od 1-PUI do 6-PUI, 1-PUII, 1-PUIII** z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjną, przemysłową oraz usługową - wynosi 500m² przy minimalnej szerokości frontów działek 14m.
6. Ustala się, iż minimalna wielkość nowo- wyznaczonych działek na terenach oznaczonych symbolami: **1-GPI, 2-GPI** z przeznaczeniem pod pojedynczy garaż wynosi - 18m² przy minimalnej szerokości front działki 3m.
7. Ustala się, iż minimalna wielkość nowo- wyznaczonych działek na terenach oznaczonych symbolami: **1-NUI, 1-NOI, 1-EI, 1-GI, 1-WI, od 1-ZPI do 8-ZPI, od 1-ZII do 5-ZII, od 1-ZNI do 12-ZNI, 1-ZCI** wynosi – 9 m² przy minimalnej szerokości frontu działki 3m.
8. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek o wielkościach oraz szerokościach frontów mniejszych niż określone w pkt.: od 2 do 7, przy czym na terenach wymienionych w ust. 2 mniejszych niż 160m² oraz szerokościach frontów mniejszych niż 6m w celu:
 - 1) realizacji funkcji innej niż określona w pkt. od 2 do 7 dla poszczególnych terenów i uwzględnionej w ustaleniach szczegółowych dla tychże terenów w rozdz.3,
 - 2) powiększania przyległej działki budowlanej,
 - 3) regulacji granic działki.
9. Nowo wyznaczone granice działek winny być prostopadłe do ulicy z tolerancją +/- 30°.
10. W granicach niniejszego planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

§ 15.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Podstawową obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią ulice publiczne klasy zbiorczej 1KDZ1/2 (ul.Głębczycka, Dąbrowszczaków, Raciborska), 5KDZ1/2, 6KDZ1/2 (ul.Opawska), 2KDZ1/2 (ul.Kościuszki), 3KDZ1/2 (ul.Kościuszki) 4KDZ1/2 (ul.Swierczewskiego) łączące obszar objęty planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy, a także ulice klasy: lokalnej i dojazdowej.
2. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami i klasyfikacją ulic oraz innych ciągów komunikacyjnych.

- 1) Ustala się tereny ulic publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolami: od **1KDZ1/2** do **6KZ1/2** o następujących szerokościach w liniach rozgraniczających uwzględniających istniejące zagospodarowanie terenów i oznaczonych graficznie na rysunku planu: dla 1KDZ1/2 - od 10m do 32m, dla 2KDZ1/2 - od 13,5m do 14,4m, dla 3KDZ1/2- od 8,6m do 17,4m, dla 4KDZ1/2 - od 14m do 18m, dla 5KDZ1/2 - od 8,2m do 28,4m, dla 6KDZ1/2 - od 12,5m do 28,4m. Przekrój ulic jednojezdniowy.
 - 2) Ustala się tereny ulic publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: od **1KDL1/2** do **17KDL1/2** o następujących szerokościach w liniach rozgraniczających uwzględniających istniejące zagospodarowanie terenów i oznaczonych graficznie na rysunku planu: dla 1KDL1/2 - od 10m do 12m, dla 2KDL1/2- od 17m do 20m, dla 3KDL1/2 - od 10m do 12,5m, dla 4KDL1/2 - 10m, dla 5KDL1/2- 15m, dla 6KDL1/2 – od 5m do 8m, dla 7KDL1/2 od 9m do 13m, dla 8KDL1/2- od 9m do 10m, dla 9KDL1/2 - 9m, dla 10KDL1/2 - od 10m do 14,5m, dla 11KDL1/2- od 7m do 10m, dla 12KDL1/2 - od 11m do 12,5m, dla 13KDL1/2 - od 11m do 13,5m, dla 14KDL1/2 – od 8,5m do 12,5m, dla 15KDL1/2- od 8m do 12m, dla 16KDL1/2 - od 6m do 11m, dla 17KDL1/2 - od 11,5m do 14m, dla 18KDL1/2 - od 7m do 14,5m. Przekrój ulic jednojezdniowy.
 - 3) Ustala się tereny ulic publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: od **1KDD1/2** do **18KDD1/2** o następujących szerokościach w liniach rozgraniczających uwzględniających istniejące zagospodarowanie terenów i oznaczonych graficznie na rysunku planu: dla 1KDD1/2 - od 8,5m do 9,5m, dla 2KDD1/2- od 9,5m do 11,5m, dla 3KDD1/2 – od 8,5m, do 11,5m, dla 4KDD1/2- od 7,5m do 14,5m, dla 5KDD1/2 - szer. 6m, dla 6KDD1/2- od 5,5m do 12,5m, dla 7KDD1/2- szer. 10m, dla 8KDD1/2 - od 5m do 7m, dla 9KDD1/2 – od 5,5m do 7,5m, dla 10KDD1/2 - od 4m do 9,5m, dla 11KDD1/2- od 5,7m do 12,4m, dla 12KDD1/2 - 4,5m, dla 13KDD1/2 – od 7m do 9,5m, dla 14KDD1/2 – 8m, dla 15KDD1/2 – od 5m do 13m, dla 16KDD1/2- od 8,5m do 16,5m, dla 17KDD1/2 - szer. 20m, dla 18KDD1/2 – od 9,5m do 10,5m. Przekrój ulic jednojezdniowy.
 - 4) Ustala się tereny ulic wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **1KDW** do **4KDW** o liniach rozgraniczających w pasie o szerokości: Dla 1KDW1 - 10m, dla 2KDW - 5m, dla 3KDW – 10m, dla 4KDW – od 7,5m do 7,5m
 - 5) Ustala się tereny ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KPJ** , **2KPJ** o liniach rozgraniczających w pasie o szerokości: dla 1KPJ - szer. 4m, dla 2KPJ – od 14,5m do 20m.
3. Na terenach, o których mowa w ust.2 pkt od 1 do 3 dopuszcza się lokalizację: obiektów związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu kołowego, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, obiektów służących ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej.
 4. W granicach linii rozgraniczających ulic wewnętrznych, o których mowa w ust. 2 pkt 4 dopuszcza się:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, chodniki,
 - 2) zielen urządzoną,
 - 3) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych.
 5. W granicach linii rozgraniczających ciągów pieszo – jezdnych, o których mowa w ust.2 pkt 5 dopuszcza się:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, chodniki,
 - 2) zielen urządzoną,
 - 3) w granicach ciągu o symbolu 2KPJ -miejsca parkingowe dla samochodów osobowych.

§ 16.

1. Minimalna odległości nowo – realizowanych budynków od zewnętrznej krawędzi jezdni ulic z uwzględnieniem ustaleń ust. 2 wynosi:
 - 1) od ulic o symbolach: od **1KDZ1/2** do **6KZ1/2** – 8m,
 - 2) od ulic oznaczonych symbolami: od **1KDL1/2** do **17KDL1/2** ,od **1KDD1/2** do **18KDD1/2** - 6m.
2. Na terenach oznaczonych graficznie liniach zabudowy obowiązują powyższe linie.

§ 17.

1. Dla realizowanej funkcji w obiektach nowo – projektowanych, podlegających rozbudowie bądź adaptacji na nową funkcję wymagane jest zapewnienie miejsc parkingowych w ilości niezbędnej dla jej obsługi, lecz nie mniejszej niż:
 - 1) 1,5 miejsca na 1 mieszkanie w budynku wielorodzinnym,
 - 2) 2 miejsca na 1 budynek jednorodzinny,
 - 3) dla obiektów produkcyjnych i rzemieślniczych – 1 miejsce na 4 zatrudnionych,
 - 4) dla obiektów handlowych, a także: biur, urzędów, obiektów opieki zdrowotnej i socjalnej – 1 miejsce na 100m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - 5) dla obiektów usług kultury takich jak: kina, lokale rozrywkowe, kościoły, sale widowiskowe - 2 miejsca na 10 miejsc w obiektach,
 - 6) dla obiektów sportowych, obiektów kultury w tym bibliotek – 20 miejsc na 100 użytkowników,
 - 7) dla obiektów gastronomii takich jak: restauracje, kawiarnie – 15 miejsc na 100 miejsc konsumenckich,
 - 8) szkoły, przedszkola, żłobki – 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - 9) hotele, motele, pensjonaty – 25 miejsc na 100 łóżek.
2. Obowiązuje zbilansowanie potrzeb parkingowych poprzez realizację parkingów i garaży w granicach działki lub terenu inwestycji bądź też na nieruchomościach sąsiednich.

§ 18.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) Zasilanie obszaru z GPZ "GŁUBCZYCE" oraz GPZ „KIETRZ” poprzez sieć średniego napięcia za pośrednictwem rozdzielni sieciowej 15kV Baborów i stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 2) utrzymanie istniejącego układu sieci średniego i niskiego napięcia, i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich remontu i przebudowy (w tym poprzez prowadzenie układów kablowych),
- 3) rozbudowę systemu elektroenergetycznego dla potrzeb nowych terenów inwestycyjnych wraz z budową nowych stacji transformatorowych o wielkości działek dostosowanych do parametrów technicznych stacji oraz potrzeb ich obsługi,
- 4) dla istniejących bądź projektowanych urządzeń elektroenergetycznych należy zapewnić możliwość dojazdu oraz dostępu w celu prowadzenia eksploatacji, modernizacji, przebudowy,
- 5) wzdłuż linii energetycznych obowiązują strefy techniczne z zakazem lokalizacji nowej zabudowy związanej ze stałym pobytom ludzi, sadzenia drzew, krzewów.
 - a) dla linii 15kV – pas o szerokości 8m od osi linii,
 - b) dla linii 0,4KV – pas o szerokości 3m od osi linii,
- 6) wokół stacji transformatorowych 15/04kV obowiązuje zachowanie strefy technicznej szerokości 1,5m umożliwiającej dostęp do wszystkich urządzeń elektroenergetycznych.

§ 19.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody w Dziećmarowie rurociągiem tranzytowym, doprowadzającym wodę do terenu ujęcia wody w Baborowie,
- 2) przeprowadzanie remontów i wymiany odcinków istniejącej sieci o złym stanie technicznym oraz rozbudowę sieci wodociągowej dla terenów przewidzianych pod nową zabudowę,
- 3) prowadzenie nowo – realizowanej sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ulic,

- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w wypadku braku technicznej możliwości prowadzenia zgodnie z zapisem ustaleń w punkcie 3
- 5) wykorzystanie istniejącego ujęcia wody w Baborowie jako ujęcia rezerwowego.

§ 20.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasilanie z sieci gazowej obejmującej gazociągi wysokiego ciśnienia: DN250PN4,0 MPa realizacji Obrowiec- Racibórz, DN100PN4,0MPa –odgałęzienie do SRP I° Baborów oraz stację SRP I° Baborów,
- 2) dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej sieci gazowej wysoko i niskoprężnej,
- 3) uzupełnienie istniejącej sieci gazowej dystrybucyjnej niskiego ciśnienia dla terenów, na których ustalenia niniejszego planu wprowadzają nowa zabudowę,
- 4) obowiązuje zachowanie ograniczeń związanych z lokalizacją obiektów w sąsiedztwie sieci gazowych wymienionych w pkt.1, a także realizację wszelkich zamierzeń związanych z w/w sieciami zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U z 1995r. nr 139, poz.686).

§ 21.

W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) utrzymanie i modernizację oraz rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji rozdzielczej (sanitarnej i deszczowej),
- 2) przesyłanie ścieków sanitarnych do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków,
- 3) przesyłanie ścieków deszczowych do rzeki Psiny,
- 4) prowadzenie uzupełniającej sieci kanalizacji rozdzielczej w liniach rozgraniczających ulic,
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacyjnej rozdzielczej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w wypadku braku technicznej możliwości prowadzenia zgodnie z zapisem ustaleń pkt 4.

§ 22.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: zapewnienie dostaw energii cieplnej z zastosowaniem lokalnych źródeł ciepła (zasilających jeden obiekt grzewczy) lub zbiorczych (zasilających więcej niż jeden obiekt grzewczy) wraz z realizacją sieci ciepłowniczych z uwzględnieniem wymogów § 5ust. 4.

§ 23.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się: zagospodarowanie odpadów oraz ich wywóz zgodnie z planem gospodarki odpadamiobowiązującym w gminie.

§ 24.

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się: na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację celu publicznego z zakresie łączności publicznej obejmujących utrzymanie istniejącej, rozbudowę oraz budowę nowej infrastruktury telekomunikacyjnej i sieci telekomunikacyjnych.

§ 25.

Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego Ustala się, iż wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego dla wszystkich terenów w granicach planu wynosi 15%; słownie: piętnaście procent.

§ 26.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania,urządzenia i użytkowania terenów

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z funkcją określoną w planie dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.
2. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenów innego niż wymienione w ust.1.

§ 27.

Ustalenia dotyczące obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji

1. Ustala się rewitalizację terenów po byłej cukrowni „Baborów” o granicach oznaczonych graficznie na rysunku panu obejmujących tereny oznaczone symbolami: 4-PUI, 3-PUI, a także terenów byłej cegielni o symbolach: 1-PUI i 2-PUI.
2. W ramach rewitalizacji na terenach: 3-PUI, 4-PUI dopuszcza się likwidację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym gospodarki wodno- ściekowej po byłej cukrowni „Baborów”, a także rozbiórkę obiektów pozostających w kolizji z nowym zainwestowaniem, bądź też adaptację istniejących obiektów - dla potrzeb nowej funkcji produkcyjno – usługowej, dla której zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki zabudowy określone zostały w § 46.
3. Na terenach oznaczonych symbolami: 1-PUI i 2-PUI dopuszcza się likwidację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także rozbiórkę obiektów pozostających w kolizji z nowym zainwestowaniem, bądź też adaptację istniejących obiektów - dla potrzeb nowej funkcji produkcyjno – usługowej, dla której zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki zabudowy określone zostały w § 46.
4. Ustala się obszar przeznaczony docelowo do rekultywacji technicznej i biologicznej, obejmujący składowisko odpadów, dla którego po zakończeniu eksploatacji w ramach rekultywacji obowiązuje wyrównanie niecki składowiska, pokrycie warstwą gruntu, wprowadzenie zadrzewień i krzewów.
5. Ustala się obszar przeznaczony do rekultywacji biologicznej po byłej cukrowni „Baborów” i oznaczony na rysunku planu symbolem 4-ZNI. W ramach rekultywacji ustala się likwidację urządzeń gospodarki wodno - ściekowej po byłej cukrowni „Baborów”, niwelację gruntów, uregulowanie stosunków wodnych oraz przywrócenie funkcji zieleni zgodnie z zasadami zagospodarowania określonymi w § 60.

§ 28.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obejmujące: ustalenia dotyczące zabudowy istniejącej, lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy, zasady rozmieszczania reklam

1. Dla istniejącej zabudowy o wskaźnikach i parametrach zabudowy innych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów określone w rozdz. 3 dopuszcza się wszelkie prace budowlane nie wykraczające poza dotychczasowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy.
2. Dopuszcza się sytuowanie budynków leżących ścianą zewnętrzną bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy na terenach o symbolach: **od 1-MWI do 5-MWI, od 1-MWII do 32-MWII, od 1-MWUI do 15-MWUI, od 1-MNII do 22-MNII, 1-MNIII, od 1-MNUII do 22-MNUII, od 1-MNRI do 7-MNRI.**
3. Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków leżących ścianą zewnętrzną bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej na terenach o symbolach: **od 1-UKI do 3-UKI, od 1UOI do 4-UOI, od 1-UPI do 3-UPI, od 5-UP,UKI do 8-UP,UKI, od 1-UP,UKII do 6-UP,UKII, 1-USI, 2-USI, 1-KSI, 1-KSII, 1-PUI , 2-PUI, 4-PUI, 5-PUI, 6-PUI, 1-PUIII** w taki sposób, by część rozbudowywana leżała w pasie wyznaczonym przez szerokość budynku istniejącego wzdłuż granicy działki, a wysokość części rozbudowywanej nie była większa niż wysokość budynku istniejącego podlegającego rozbudowie.

4. W granicach obszaru objętego planem za wyjątkiem obszaru obejmującego historyczny układ urbanistyczny – Stare Miasto dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących i innych, w tym także wielkoformatowych o powierzchni reklamowej powyżej 6m².
5. Obowiązuje zakaz umieszczania reklam:
 - 1) na drzewach,
 - 2) na obiektach małej architektury,
 - 3) na urządzeniach technicznych,
 - 4) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniających ich odczytanie,
 - 5) w miejscach, w których będą przesłaniały zabudowę objętą ochroną konserwatorską, o której mowa od §7-10,
 - 6) na elewacjach budynków objętych ochroną konserwatorską zgodnie z wymogami określonymi od §7 - 10,
 - 7) na dachach budynków,
 - 8) malowanych bezpośrednio na elewacjach,
 - 9) w sposób przesłaniający detale architektoniczne elewacji oraz otwory okienne.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 29.

Tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolach: od **1-MWI** do **5-MWI** i ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) usługi handlu, rzemiosła w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie o symbolu 5- MWI,
 - b) funkcję usługową z zakresu: handlu, gastronomii, rzemiosła, usług pocztowych, zdrowia, a także biura i gabinety, w parterach nowo – realizowanych budynków mieszkalnych, jeśli obejmuje ona nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej parteru budynków mieszkalnych;
 - c) lokalizację wolno stojących obiektów usługowych z zakresu funkcji wymienionej w lit.b,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) ulice wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów,
 - f) zieleń urządzoną, obiekty małej architektury,
 - g) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
 - h) garaże, budynki gospodarcze.
 - 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - a) realizacji garaży jako obiektów tymczasowych,
 - b) realizacji obiektów handlu hurtowego.
 - 3) Dla nowych garaży zbiorowych obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu, a ponadto nakaz ujednolicenia materiałów wykończeniowych elewacji.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 20m; dachy płaskie,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 13m; dachy płaskie,
- 3) maksymalna wysokość dla garaży, budynków gospodarczych - 6m; dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni; dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 45⁰ z zachowaniem istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji – maksymalnie 70%.

§ 30.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolach: od **1-MWII** do **32-MWII** i ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) usług handlu, rzemiosła, biura, gabinety w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych za wyjątkiem terenów o symbolach od 12-MWII do 16-MWII, 27-MWII, 28-MWII, 32-MWII,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) ulice wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów,
 - d) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury,
 - e) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
 - f) garaże z uwzględnieniem wymogów pkt 2,
 - g) budynki gospodarcze,
 - h) rozbudowę istniejących usług związanych z obsługą pojazdów mechanicznych.
 - 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:
 - a) realizacji garaży jako obiektów tymczasowych,
 - b) realizacja obiektów handlu hurtowego,
 - 3) Dla nowych garaży zbiorowych obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu, a ponadto nakaz ujednolicenia materiałów wykończeniowych elewacji.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej- 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 13m; dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45⁰ ; dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 45⁰ z zachowaniem istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
 - 2) maksymalna wysokość dla garaży, budynków gospodarczych – 6m; dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45⁰; dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 45⁰ z zachowaniem istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji maksymalnie –70%.

§ 31.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolach: od **1-MWUI** do **15-MWUI** i ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej obejmującej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz funkcję usługową z zakresu usług publicznych i komercyjnych.
2. W ramach przeznaczenia o którym mowa w ust.1 ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) ulice wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów,
 - c) zieleni urządzonej, obiekty małej architektury,
 - d) garaże,
 - e) budynki gospodarcze,
 - f) rozbudowę istniejących obiektów związanych z obsługą pojazdów mechanicznych o maksymalną wielkość nie przekraczającą 25% powierzchni użytkowej istniejącego obiektu.
 - 2) Ustala się możliwość rozbudowy istniejących obiektów o funkcji rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej oraz budowy nowych leżących w granicach zainwestowanych działek.
 - 3) Dla nowych garaży zbiorowych obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu, a ponadto nakaz ujednolicenia materiałów wykończeniowych elewacji.
 - 4) Ustala się zagospodarowanie terenu pomiędzy budynkami o nr: 6 i 8 leżącymi przy Rynku po obu stronach ciągu pieszo – jezdni 1-KPJ w formie placu handlowego z zakazem realizacji budynków.
 - 5) Maksymalna wysokość nowo realizowanego budynku w zabudowie pierzejowej nie może być większa niż wysokość istniejącego budynku leżącego bezpośrednio przy granicy działki z budynkiem nowo realizowanym.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej-3 kondygnacje nadziemne(z uwzględnieniem wymogów pkt 2) i nie więcej niż 14m; dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰; dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów, o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30⁰ lub też większym niż 45⁰ z zachowaniem istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
 - 2) wysokość budynków stanowiących uzupełnienie zabudowy pierzejowej – 2 kondygnacje nadziemne + poddasze,
 - 3) maksymalna wysokość dla garaży, budynków gospodarczych - 6m; dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45⁰; dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 45⁰ z zachowaniem istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 5% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji - maksymalnie 85%.

§ 32.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolach: od **1-MNI** do **9-MNI** i ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) biura, gabinety,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) usługi handlu, rzemiosła służące obsłudze funkcji mieszkaniowej,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) ulice wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów,
 - f) zieleń urządzoną, urządzenia sportu i rekreacji,
 - g) budynki gospodarcze, garaże.
- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji:
- a) garaży zbiorowych, za wyjątkiem garaży dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej realizowanej w formie szeregowej,
 - b) nowych garaży jako obiektów tymczasowych,
 - c) obiektów handlu hurtowego.
- 3) Dla nowo – realizowanych obiektów nakaz stosowania tradycyjnych materiałów w elementach wykończeniowych elewacji tj.: dla dachów - dachówki ceramicznej bądź innego materiału imitującego dachówkę, dla ścian: drewna, cegły klinkierowej, kamienia, tynku.
- 4) Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, szeregowej, bliźniaczej.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej– 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 13m,
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze i nie więcej niż 6m,
 - 3) dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów, o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 30° lub też większym niż 45° z zachowaniem istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 45% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji- maksymalnie 50%.

§ 33.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolu: od **1-MNII** do **22-MNII** i ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
- a) biura, gabinety,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) usługi handlu, gastronomii, rzemiosła służące obsłudze funkcji mieszkaniowej,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) ulice wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów,
 - f) zieleń urządzoną, urządzenia sportu i rekreacji,
 - g) garaże, budynki gospodarcze.

- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji garaży jako obiektów tymczasowych a także obiektów handlu hurtowego.
 - 3) Dla nowo – realizowanych obiektów nakaz stosowania tradycyjnych materiałów w elementach wykończeniowych elewacji tj.: dla dachów - dachówki ceramicznej bądź innego materiału imitującego dachówkę, dla ścian: drewna, cegły klinkierowej, kamienia, tynku.
 - 4) Na terenach oznaczonym graficznie na rysunku planu jako zespoły zabudowy o jednolitej formie obowiązuje w granicach poszczególnych zespołów dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych nakaz utrzymania istniejącej wysokości obiektów, geometrii dachów oraz zachwiana istniejącej kubatury budynków.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje nadziemne z uwzględnieniem ustaleń pkt 3 i nie więcej niż 13m,
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze i nie więcej niż 10m,
 - 3) na terenach o symbolach: 15-MNII, 20-MNII i 21-MNII obejmujących zespoły zabudowy o jednolitej formie – dla nowych budynków mieszkalnych - dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰ , wysokość budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne,
 - 4) na terenach wymienionych w pkt 1 i 2 - dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45⁰, przy czym dachy o kącie nachylenia połaci do 15⁰ mogą być realizowane w obiektach o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 45⁰ z zachowaniem istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji- maksymalnie 55%.

§ 34.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się teren o symbolu: 1- **MNIII** i ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) biura, gabinety,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) ulice wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów,
 - e) zieleni urządzonej, urządzenia sportu i rekreacji,
 - f) budynki gospodarcze, garaże.
 - 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji nowych garaży jako obiektów tymczasowych.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9m, dachy płaskie,
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży –5m,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,

- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji - maksymalnie 75%.

§ 35.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolach: od **1-MNUI** do **22-MNUI** i ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej obejmujące zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz funkcję usługową.
2. Funkcja usługowa, o której mowa w ust.1 obejmuje: usługi handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji, biura, binety. Oprócz w/w usług na terenie o symbolu 10-MNUI – piekarnię, na terenie 20-MNUI – obiekty dla potrzeb usług weterynaryjnych.
3. Ustala się możliwość rozbudowy istniejących oraz budowy nowych obiektów związanych z obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych, obiektów o funkcji rolniczej i ogrodniczej leżących w granicach zainwestowanych działek o w/w funkcji.
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) usługi gastronomii,
 - b) nowe obiekty związane z działalnością ogrodniczą realizowane na działkach nie uwzględnionych w ust.3,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) ulice wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów,
 - e) zieleń urządzonej,
 - f) budynki gospodarcze, garaże,
 - g) obiekty małej architektury.
 - 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji garaży zbiorowych.
 - 3) Dla nowo – realizowanej zabudowy o obowiązuje nakaz - stosowania tradycyjnych materiałów w elementach wykończeniowych obiektów tj.: dla dachów spadzistych - dachówki ceramicznej bądź innego materiału imitującego dachówkę, dla ścian: drewna, cegły klinkierowej, kamienia, tynku.
 - 4) Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, szeregowej, bliźniaczej.
5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej, rzemiosła – 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 13m,
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze i nie więcej niż 10m,
 - 3) na terenach o symbolach: 2-MNUI, 22-MNUI, 12-MNUI, 13-MNUI obowiązują dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, na pozostałych terenach: dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, przy czym dachy o kącie nachylenia połaci do 15° mogą być realizowane w obiektach o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 45° z zachowaniem istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji z uwzględnieniem lit.b,
 - b) ;na terenie o symbolu 11 -MNUI- minimum 5% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji:
 - a) maksymalnie 60% z uwzględnieniem lit.b,

b) na terenie o symbolu 11-MNUI -maksymalnie 90%.

§ 36.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolach: od **1-MNUII** do **22-MNUII** i ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej obejmujące zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową, funkcję usługową oraz obiekty związane z działalnością ogrodnictw.
2. Funkcja usługowa, o której mowa w ust.1 obejmuje: usługi handlu, rzemiosła, rekreacji, biura, gabinety. Ponadto ustala się możliwość rozbudowy istniejących obiektów związanych z obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych z uwzględnieniem ustaleń ust. 3 pkt 1 lit c., a także rozbudowę istniejącego zakładu kamieniarskiego na terenie o symbolu 16-MNUII.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) usługi gastronomii,
 - b) obiekty związane z obsługą działalności rolniczej oraz obsługą sprzętu rolniczego,
 - c) na terenach o symbolach: 8-MNUII 9-MNUII, 15-MNUII, 16-MNUII nowe obiekty związane z obsługą i naprawą pojazdów mechanicznych (warsztaty, stacje diagnostyczne, stacje kontroli pojazdów),
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) ulice wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów,
 - f) zieleń urządzoną, urządzenia sportu i rekreacji,
 - g) budynki gospodarcze, garaże,
 - h) obiekty małej architektury.
 - 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji garaży zbiorowych.
 - 3) Dla nowo – realizowanej zabudowy obowiązuje nakaz - stosowania tradycyjnych materiałów w elementach wykończeniowych obiektów tj.: dla dachów spadzistych - dachówki ceramicznej bądź innego materiału imitującego dachówkę, dla ścian: drewna, cegły klinkierowej, kamienia, tynku.
 - 4) Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, szeregowej, bliźniaczej.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, usługowej, rzemiosła – 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 13m,
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze i nie więcej niż 10m,
 - 3) dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z uwzględnieniem ustaleń pkt 4; dachy, o kącie nachylenia połaci do 15° mogą być realizowane w obiektach o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 45° z zachowaniem istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
 - 4) na terenach o symbolach: 20-MNUII i 22-MNUII – dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45°,
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji- maksymalnie 60%.

§ 37.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolach: od **1-MNRI** do **7-MNRI** i ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej obejmujące: zabudowę zagrodową, jednorodziną oraz obiekty związane z działalnością ogrodnictw.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) usługi handlu, rzemiosła, biura, gabinety,
 - b) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) ulice wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów,
 - e) zieleni urządzoną, budynki gospodarcze, garaże,
 - f) obiekty małej architektury.
 - 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji garaży zbiorowych.
 - 3) Dla nowo – realizowanej zabudowy obowiązuje nakaz - stosowania tradycyjnych materiałów w elementach wykończeniowych obiektów tj.: dla dachów spadzistych - dachówki ceramicznej bądź innego materiału imitującego dachówkę, dla ścian: drewna, cegły klinkierowej, kamienia, tynku.
 - 4) Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej, usługowej, rzemiosła – 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 13m,
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze i nie więcej niż 13m,
 - 3) dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, przy czym dachy o kącie nachylenia połaci do 15° mogą być realizowane w obiektach o maksymalnej wysokości kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 45° z zachowaniem istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji- maksymalnie 60%.

§ 38.

Tereny zabudowy usługowej

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolach: od **1-UKI** do **3-UKI** i ustala się przeznaczenie: tereny usługowe z przeznaczeniem pod obiekty kultu religijnego – kościoły, kaplice, budynku zaplecza administracyjnego z nimi związane.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) ulice wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów,
 - c) zieleni urządzoną, obiekty małej architektury,
 - d) garaże, budynki gospodarcze.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość obiektów kultu religijnego - 3 kondygnacje nadziemne; dachy spadziste; w obiektach istniejących obowiązuje zachowanie istniejącej wysokości i geometrii dachów,
- 2) maksymalna wysokość obiektów zaplecza administracyjnego i socjalnego – dwie kondygnacje nadziemne, dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰,
- 3) maksymalna wysokość dla garaży, budynków gospodarczych – 6m; dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych 30⁰ do 45⁰,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna na terenach:
 - a) 1-UKI i 2-UKI - minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - b) 3-UKI - min.1%, powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji:
 - a) na terenach: 1-UKI i 2-UKI -maksymalnie 60%,
 - b) na terenie 3-UKI – maksymalnie 90%.

§ 39.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolach: od **1-UOI** do **4-UOI** i ustala się przeznaczenie: tereny usług publicznych z przeznaczeniem pod obiekty: nauki, oświaty, kultury wraz z obiektami i urządzeniami sportu i rekreacji z nimi związanymi.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty zaplecza administracyjnego i socjalnego,
 - c) ulice wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów,
 - d) zieleń urządzoną, obiekty małej architektury,
 - e) garaże, budynki gospodarcze,
 - f) na terenach: 2-UOI i 4-UOI – mieszkania wbudowane w obiekty usługowe, budynki mieszkalne jednorodzinne.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej - 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 16m; dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych 30⁰ do 45⁰,
 - 2) maksymalna wysokość dla garaży, budynków gospodarczych - 6m; dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych 30⁰ do 45⁰,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji- maksymalnie 60%.

§ 40.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolach: od **1-UPI** do **3-UPI** i ustala się przeznaczenie: tereny usług publicznych obejmujących usługi: administracji, opieki zdrowotnej, społecznej, socjalnej, kultury, sądownictwa, szkolnictwa, sportu, zdrowia, bankowości, usługi pocztowe i telekomunikacyjne.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- b) obiekty zaplecza administracyjnego i socjalnego,
- c) usługi handlu, gastronomii, rzemiosła,
- d) ulice wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów,
- e) zieleni urządzoną, obiekty małej architektury,
- f) garaże, budynki gospodarcze,
- g) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe obejmujące nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej- 4 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 20m; dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 45° ,
- 2) maksymalna wysokość dla garaży, budynków gospodarczych - 6m; dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° ,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna na terenach:
 - a) 1-UPI i 3-UPI- minimum 20% powierzchni działki budowlanej terenu inwestycji,
 - b) 2- UPI- minimum 1% powierzchni działki budowlanej terenu inwestycji,
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji:
 - a) na terenach: 1-UPI i 3-UPI – maksymalnie 70%,
 - b) na terenie 2-UPI - maksymalnie 90%.

§ 41.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolach: od **1-UP,UKI** do **9-UP,UKI** i ustala się przeznaczenie: tereny usług publicznych i komercyjnych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty zaplecza administracyjnego i socjalnego,
 - c) ulice wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów
 - d) zieleni urządzoną, obiekty małej architektury,
 - e) garaże, budynki gospodarcze,
 - f) na terenach o symbolach: od 5-UP,UKI do 9-UP,UKI mieszkania wbudowane w obiekty usługowe obejmujące nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - g) na terenie 9-UP,UKI budynki mieszkalne jednorodzinne.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej - 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 16m; dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° ,
- 2) maksymalna wysokość dla garaży, budynków gospodarczych - 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze i nie więcej niż 10m; dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° .
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji - maksymalnie 75%.

§ 42.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolach: od **1-UP,UKII** do **6-UP,UKII** i ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej obejmującej usługi publiczne i komercyjne.
2. Oprócz usług wymienionych w ust.1 na terenie o symbolu 6-UP,UKII mogą być realizowane usługi z zakresu przemysłu spożywczego (piekarnia), na terenie 5-UP,UKII – obiekty z zakresu usług pogrzebowych, na terenie 1-UP,UKII – usługi z zakresu obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych w tym: stacje paliw, na terenach o symbolach od 2-UP,UKII do 4-UP,UKII – bazy, składy, magazyny, na terenie 4-UP,UKII- zakład usług komunalnych.
3. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się
 - a) mieszkania wbudowane w obiekty usługowe na terenach o symbolach: 6-UP,UKII,5-UP,UKII,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) ulice wewnętrzne miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów,
 - d) zieleń urządzoną, urządzenia sportu i rekreacji,
 - e) obiekty małej architektury,
 - f) budynki gospodarcze, garaże,
 - 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji:
 - a) nowych budynków gospodarczych i garaży jako obiektów tymczasowych,
 - b) ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z blachy bądź z betonowych, prefabrykowanych elementów na frontach działek.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 16m,
 - 2) dla obiektów usługowych - dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°; dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 45° z zachowaniem istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych,
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży - 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze i nie więcej niż 10m, dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 10% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji - maksymalnie 80%.

§ 43.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu. Wyznacza się tereny o symbolach: **1-USI** , **2-USI** i ustala się przeznaczenie: tereny sportu i rekreacji obejmujące obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.
2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) obiekty zaplecza administracyjno – socjalnego,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) ulice wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów,
 - e) budynki gospodarcze,
 - f) tymczasowe obiekty handlu i gastronomii,

- 2) Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji:
 - a) ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z blachy, bądź z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - b) nowych garaży jako obiekty wolno stojące,
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 16m,
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 6m,
 - 2) dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° ,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - min. 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji- maksymalnie 30%.

§ 44.

1. Wyznacza się tereny o symbolach: **1-KSI** , **2-KSI** i ustala się przeznaczenie: tereny obiektów i urządzeń komunikacji samochodowej obejmujących: stacje paliw, usługi techniczne motoryzacji, myjnie samochodowe .
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach , o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) usługi handlu, gastronomii, motele,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, ciężarowych, autobusów,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) garaże, budynki gospodarcze,
 - e) dojścia piesze, dojazdy, place do ruchu pojazdów, zatoki postojowe,
 - f) zieleń urządzoną,
 - g) obiekty małej architektury.
 - 2) Na terenach obowiązuje zakaz realizacji obiektów, których funkcjonowanie stwarza zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza atmosferycznego.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 16m,
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży - 10m,
 - 3) dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - min. 15% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji - maksymalnie 70%.

§ 45.

1. Wyznacza się teren o symbolu: **1-KSII** i ustala się przeznaczenie: terenobiektów i urządzeń komunikacji samochodowej i składów.
2. Zakres funkcji wymienionej w ust. 1 obejmuje: stacje paliw, usługi z zakresu naprawy, obsługi, demontażu pojazdów mechanicznych, przetwarzanie zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, składy złomu i metali kolorowych, skład opału.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- a) usługi handlu,
 - b) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, ciężarowych, autobusów,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) garaże, budynki gospodarcze,
 - e) dojścia piesze, dojazdy, place do ruchu pojazdów, zatoki postojowe,
 - f) zieleń urządzoną,
 - g) obiekty małej architektury.
- 2) Na terenie obowiązuje zakaz realizacji obiektów, których funkcjonowanie stwarza zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza atmosferycznego.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 16m,
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży - 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze i nie więcej niż 10m,
 - 3) dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° ;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - min. 15% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji - maksymalnie 70%.

§ 46.

Tereny zabudowy produkcyjno – usługowej i przemysłu

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolach: od **1-PUI** do **6-PUI** i ustala się przeznaczenie: tereny produkcyjno - usługowe obejmujące obiekty produkcyjne, magazynowo – składowe, usługowe w tym usługi logistyczne, rzemiosła.
2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.
- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) obiekty zaplecza socjalnego,
 - b) stacje paliw usługi techniczne motoryzacji.
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym indywidualne oczyszczalnie ścieków,
 - d) ulice wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów,
 - e) garaże,
 - f) zieleń urządzoną.
 - 2) Inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych.
 - 3) Obowiązuje nakaz stosowania szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym na terenach parkingów, placów oraz dróg.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość budynków – 4 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 20m, przy czym na terenie 4-PUI nie więcej niż 25m,
 - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży - 10m,
 - 3) dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 50° ,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - min. 15% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji

- maksymalnie 70%.

§ 47.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się teren o symbolu **1- PUII** i ustala się przeznaczenie: teren produkcyjno – usługowy eksploatacji powierzchniowej obejmujący obiekty produkcyjne, magazynowo – składowe oraz usługowe w tym rzemiosła, a także obiekty i urządzenia związane z eksploatacją złoża kopaliny pospolitych.
2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) obiekty zaplecza socjalnego,
 - b) stacje paliw, usługi techniczne motoryzacji,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym indywidualne oczyszczalnie ścieków,
 - d) ulice wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów,
 - e) garaże,
 - f) zieleń urządzoną.
 - 2) Inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych.
 - 3) Obowiązuje nakaz stosowania szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym na terenach parkingów, placów oraz dróg.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – 4 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 20m,
 - 2) dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 50° ,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - min. 15% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji - maksymalnie 80%.

§ 48.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się teren o symbolu **1- PUIII** i ustala się przeznaczenie: teren produkcyjno – usługowy obejmujący obiekty produkcyjne w tym z zakresu produkcji spożywczej, przetwórstwa rolno -spożywczego (w tym: wytwórnie pasz, zakłady tłuszczowe), bazy transportowe, naprawy i obsługa sprzętu mechanicznego w tym maszyn rolniczych a także obiekty magazynowo – składowe oraz usługowe w tym rzemiosła.
2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) obiekty zaplecza socjalnego,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym indywidualne oczyszczalnie ścieków,
 - c) ulice wewnętrzne, miejsca postojowe, parkingi, place do ruchu pojazdów,
 - d) stacje paliw, usługi techniczne motoryzacji,
 - e) garaże,
 - f) zieleń urządzoną.
 - 2) inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych.
 - 3) obowiązuje nakaz stosowania szczelnych nawierzchni na podłożu izolowanym na terenach parkingów, placów oraz dróg.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – 6 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 30m,
- 2) dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 50° ,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - min. 15% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji
- maksymalnie 80%.

§ 49.

Tereny pozostające w użytkowaniu rolniczym

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolach: od **1-RI** do **4-RI** i ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe dla potrzeb rolnictwa,
 - b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.
3. Na terenach obowiązuje zakaz realizacji budynków za wyjątkiem budynków realizowanych dla celów infrastruktury telekomunikacyjnej,
4. Na terenie 1-RI ustala się możliwość prowadzenia eksploatacji powierzchniowej złóż kopalin pospolitych.

§ 50.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się teren o symbolu: **1-PRI** i ustala się przeznaczenie: teren gospodarki hodowlanej obejmujący obiekty związane z chowem i hodowlą zwierząt, przetwórstwem rolno – spożywczym, ubojnie, bazy maszyn rolniczych i naprawy sprzętu mechanicznego.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) budynki zaplecza administracyjno – socjalnego,
 - b) obiekty handlu, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 5% powierzchni terenu inwestycji,
 - c) dojazdy, place do ruchu pojazdów, parkingi, garaże,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym indywidualne oczyszczalnie ścieków dla obsługi funkcji przewidzianej planem.
 - 2) Lokalizowane inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków - 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 18m; dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° ,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić minimum 15% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji
- maksymalnie 70%.

§ 51.

Tereny parkingów i garaży zbiorowych

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu. Wyznacza się tereny o symbolach: **1-GPI** , **2-GPI** i ustala się przeznaczenie: tereny zbiorowych garaży i parkingów.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) budynki administracji służące obsłudze funkcji wymienionej w ust. 1 o powierzchni zabudowy nie większej niż 5% powierzchni działki lub terenu inwestycji,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzoną.
 - 2) Dla nowych garaży obowiązuje nakaz utrzymania jednolitej formy, geometrii dachu oraz ujednoliconych elementów wykończeniowych elewacji.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość garaży, budynków administracji – 6m; dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna - min. 5% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji - maksymalnie 75%.

§ 52.

Tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się teren składowiska odpadów oznaczony na rysunku planu symbolem **1-NUI** z przeznaczeniem pod składowanie odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne, a także sieci, urządzenia techniczne i obiekty niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania składowiska.
2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust.1,
 - b) ulice wewnętrzne, dojazdy, parkingi, place do ruchu pojazdów,
 - c) budynki służące obsłudze składowiska, maksymalna wysokość 10m, dachy płaskie bądź spadziste do 45° ,
 - d) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna.
3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska:
 - 1) technologia składowania odpadów wymaga realizacji odpowiednich zabezpieczeńzapobiegających infiltracji szkodliwych substancji do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, a także emisji zanieczyszczeń do powietrzaatmosferycznego oraz ograniczenia emisji hałasu, zabezpieczenia przeciwpożarowego,
 - 2) w fazie eksploatacji i poeksploatacyjnej obowiązuje monitoring składowiska,
 - 3) wokół terenu składowiska obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5m,
 - 4) po zakończeniu eksploatacji składowiska – obowiązuje rekultywacja składowiska zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 27 ust 4.

§ 53.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się teren o symbolu: **1- NOI** i ustala się przeznaczenie: teren oczyszczalni ścieków.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) obiekty techniczne, administracyjne, socjalne służące obsłudze terenów,
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust.1

- 3) dojścia piesze, dojazdy, place, zatok, parkingi, garaże,
 - 4) zieleni urządzonej.
3. Realizacja oraz funkcjonowanie inwestycji nie może stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna wysokość budynków - 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7m ,
 - 2) dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° ,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - min. 10% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji- maksymalnie 75%.

§ 54.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się teren o symbolu: **1- EI** i ustala się przeznaczenie: teren obiektów i urządzeń elektroenergetycznych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) obiekty administracyjne, techniczne służące obsłudze terenów,
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust.1,
 - 3) dojścia piesze, dojazdy, place, parkingi,
 - 4) zieleni urządzonej.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość budynków- 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9m ,
 - 2) obowiązują dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° ,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić min. 15% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji- maksymalnie 75%.

§ 55.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się teren o symbolu: **1-GI** i ustala się przeznaczenie: teren obiektów i urządzeń gazowniczych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) obiekty administracyjne, techniczne służące obsłudze terenów,
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust.1,
 - 3) dojścia piesze, dojazdy, place, parkingi,
 - 4) zieleni urządzonej.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7m,
 - 2) dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° ,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - min. 15% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji- maksymalnie 75%.

§ 56.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się teren o symbolu: **1-WI** i ustala się przeznaczenie: teren obiektów i urządzeń wodociągowych obejmujących rejon ujęcia wód podziemnych „Baborów” wraz ze strefą ochrony bezpośredniej i częściowo pośredniej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) obiekty administracyjne, techniczne służące obsłudze terenów,
 - 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w ust.1,
 - 3) dojścia piesze, dojazdy, place, parkingi,
 - 4) zieleni urządzoną.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7m,
 - 2) obowiązują dachy płaskie bądź spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° ,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić min. 15% powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji,
 - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu inwestycji- maksymalnie 75%.

§ 57.

Tereny zieleni i wód

- 1) Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolach: **1-ZLI** , **2-ZLI** i ustala się przeznaczenie: tereny lasów.
- 2) Obowiązuje zalesienie terenów z wykluczeniem obszarów wilgotnych łąk oraz zbiorowisk roślinnych na podmokłych siedliskach.
- 3) Sposób zagospodarowania terenów w tym zasady lokalizacji budynków, budowli i urządzeń winny być zgodne z przepisami odrębnymi w tym zakresie – (ustawa o lasach Dz.U z 2011r. Nr 12, poz.59, Nr 34, poz.170).

§ 58.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolach: od **1-ZPI** do **8-ZPI** i ustala się przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej obejmującej: parki, ogrody, zieleńce.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) urządzenia sportu i rekreacji, ścieżki rowerowe, spacerowe,
 - b) obiekty małej architektury np.: ławki, zadaszenia, fontanny, pomniki, pergole,
 - c) amfiteatry, muszle koncertowe,
 - d) ulice wewnętrzne, place postojowe, miejsca parkingowe lokalizowane przy ciągach komunikacyjnych,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 59.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolach: od **1-ZII** do **5-ZII** i ustala się przeznaczenie: tereny zieleni izolacyjnej obejmującej zieleni wysoką.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

2) dojścia, dojazdy.

§ 60.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

Wyznacza się tereny o symbolach: od **1-ZNI** do **12-ZNI** i ustala się przeznaczenie: tereny trwałych użytków zielonych obejmujących: łąki, pastwiska.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym urządzenia melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe,
- 2) dojścia piesze, dojazdy, ulice wewnętrzne, ścieżki rowerowe, spacerowe,
- 3) obiekty małej architektury.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz:

- 1) wykonywania wszelkich prac, a także magazynowania bądź składowania materiałów mogących doprowadzić do skażenia gleby oraz wód,
- 2) grodzenia nieruchomości zgodnie z wymogami §5 ust.8 pkt 1.

§ 61.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolach: od **1-WSI** do **7-WSI** i ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych płynących obejmujące naturalne ciekły powierzchniowe wraz z otuliną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) urządzenia wodne, melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) obiekty mostowe,
- 4) urządzenia rekreacyjno – sportowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz wprowadzania wszelkich substancji i zanieczyszczeń mogących stanowić zagrożenie dla wód oraz pogorszenia ich parametrów jakościowych.

4. Ustala się utrzymanie naturalnego przebiegu cieków wodnych z dopuszczeniem ich regulacji służącej poprawie warunków korzystania z wód i ochronie przeciwpowodziowej.

§ 62.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się tereny o symbolach: **1-WSII**, **2-WSII** i ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych stojących obejmujące zbiorniki wodne wraz z otuliną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) urządzenia wodne, melioracji wodnej, przeciwpowodziowe, przeciwpożarowe,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) obiekty mostowe,
- 4) urządzenia rekreacyjno – sportowe na terenie 1-WSII.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz wprowadzania wszelkich substancji i zanieczyszczeń do wód oraz gleby oraz wykonywania robót mogących stanowić zagrożenie dla wód oraz pogorszenia ich parametrów jakościowych.

§ 63.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu. Wyznacza się tereny o symbolach: **1-ZDI** , **2-ZDI** i ustala się przeznaczenie: tereny ogrodów działkowych.
2. Ustalenia dotyczące zasad i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) W ramach przeznaczenia, o którym mowa w ust.1 obowiązuje lokalizacja obiektów i urządzeń takich jak: obiekty gospodarcze, altany, obiekty administracyjne, socjalne.
 - 2) Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) miejsca parkingowe wzdłuż ciągów komunikacyjnych o powierzchni ażurowej,
 - c) ścieżki piesze, rowerowe, dojazdy.
 - 3) Na terenach obowiązuje zakaz stosowania pełnych ogrodzeń.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość altan i obiektów gospodarczych - 5m przy dachach spadzistych i 4m przy dachach płaskich,
 - 2) powierzchnia zabudowy altan i obiektów gospodarczych nie może przekraczać 25m².

§ 64.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów. Wyznacza się teren o symbolu: **1-ZCI** i ustala się przeznaczenie: teren cmentarza.
2. W granicach terenu cmentarza obowiązują ustalenia związane ze strefą „K” ochrony konserwatorskiej zawarte w §9 ust.2.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - 1) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) budynki związane z funkcjonowaniem cmentarza takie jak: kaplica, dom przedpogrzebowy, kostnica obiekty zaplecza administracyjno – gospodarczego,
 - b) miejsca parkingowe, dojazdy służące obsłudze funkcji podstawowej,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) ciągi piesze i pieszo – jezdne,
 - e) zieleń urządzoną: zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki.
 - 2) Ustala się maksymalną wysokość nowych budynków, o których mowa w ust.2– 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9m; obowiązują dachy spadzisteo kącie nachylenia połaci dachowych od 30° 45°.
 - 3) Wykończenia elewacji budynków nowo realizowanych na cmentarzu z cegły, bądź płytek klinkierowych, kamienia, drewna lub tynku, pokrycie dachów dachówką ceramiczną.

Rozdział 4.

§ 65.

Przepisy końcowe . Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronie internetowej miasta.

§ 66.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Baborów.

§ 67.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Krzysztof Dolipski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX – 105/11

Rady Miejskiej w Baborowie

z dnia 12 lipca 2011 r.

Zalacznik1.JPG

Rysunek Planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX – 105/11

Rady Miejskiej w Baborowie

z dnia 12 lipca 2011 r.

Zalacznik2.jpg

Rysunek Planu - Ideogram uzbrojenia terenu

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX – 105/11

Rady Miejskiej w Baborowie

z dnia 12 lipca 2011 r.

Zalacznik3.JPG

Wrys ze Studium

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Baborowie o sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy obejmującego obszar w granicach administracyjnych miasta Baborów

Zgodnie z art. 17. pkt 14 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), po zapoznaniu się z wykazem uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy obejmującego obszar w granicach administracyjnych miasta Baborów, Rada Miejska w Baborowie postanawia:

§ 1.

Nie uwzględnić uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wniesionych przez:

- 1) Pana Eugeniusza Wagę. Uwaga dotyczy wykreślenia zapisu obejmującego możliwość budowy biogazowni na terenie 2-PUI oraz wprowadzenia zapisu wykluczającego możliwość realizacji jakiegokolwiek zakładu mogącego niekorzystnie wpływać na środowisko.

Uzasadnienie:

Zgodnie z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy obejmującego obszar w granicach administracyjnych miasta Baborowa tereny o symbolach: od 1-PUI do 6-PUI są terenami produkcyjno - usługowymi, na których już w ramach ich przeznaczenia określonego w §46 ust. 1 nie jest wykluczona możliwość lokalizacji instalacji do produkcji biogazu. Dlatego też, wykreślenie zapisu §46 ust 2 nie skutkuje brakiem możliwości realizacji w/w inwestycji.

Ponadto zgodnie z § 46 ust.3 pkt 2 inwestycje lokalizowane na tych terenach nie mogą stanowić zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych, a także zgodnie z § 5. ust 2 pkt 2 nie mogą one powodować ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich. Dotyczy to w szczególności terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową. Dlatego też lokalizacja inwestycji na w/w terenach uwzględniającej powyższe zapisy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujące wymogi ochrony środowiska w tym zakresie nie będzie wpływała na pogorszenie komfortu mieszkańców miasta.

- 2) Pana Dariusza Olejnika. Uwaga dotyczy protestu i sprzeciwu w sprawie umieszczenia zapisu obejmującego budowę biogazowni na terenie miasta.

Uzasadnienie jak dla uwagi wymienionej w pkt 1,

- 3) Panią Bogumiłą Czekańską. Uwaga dotyczy wykreślenia zapisu dopuszczającego budowę biogazowni na działkach 51/3, 51/4 i 51/8.

Uzasadnienie jak dla uwagi wymienionej w pkt 1,

- 4) mieszkańców Miasta Baborowa (uwaga zbiorowa – wniesiona przez 8 mieszkańców). Uwaga dotyczy sprzeciwu przeciwko umieszczeniu zapisu umożliwiającego budowę biogazowni w granicach administracyjnych miasta.

Uzasadnienie jak dla uwagi wymienionej w pkt 1,

- 5) mieszkańców Miasta Baborowa (uwaga zbiorowa – wniesiona przez 29 mieszkańców - jak w piśmie uwagi). Uwaga dotyczy sprzeciwu przeciwko umieszczeniu zapisu umożliwiającego budowę biogazowni w granicach administracyjnych miasta.

Uzasadnienie jak dla uwagi wymienionej w pkt 1,

6) Wniesionej przez Bogusława i Krystynę Zdobylak, dotyczącej wyłączenia terenu od strony ul. Wiejskiej o pow. 10 arów z planowanej zabudowy mieszkaniowej (przekształcenie jest związane z płaceniem wysokiego podatku)

Uwagi nie uwzględnia się z faktu iż wysokość podatku uzależniona jest od rzeczywistego zagospodarowania terenu nie zaś od planowanej funkcji przeznaczonej w planie miejscowym.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Baborowie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji

§ 1.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Baborowie ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy o finansach publicznych z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Gminy Baborów.