

**UCHWAŁA NR 42/XIV/2011  
RADY GMINY OPATÓW**

z dnia 22 września 2011 r.

**w sprawie miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego gminy Opatów**

Na podstawie art. 14, ust 8 i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492) oraz art.18, ust.2, pkt 5 i art. 40, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz.1806, Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717,Nr 162, poz. 1568) po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opatów

**Rada Gminy  
uchwała  
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Opatów**

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.  
Przedmiot planu oraz zakres obowiązywania ustaleń planu**

**§ 1.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, obejmuje teren miejscowości Opatów, Waleńczów, Wilkowiecko, Złochowice, Iwanowice Duże, Iwanowice Małe, Zwierzyniec Pierwszy i Zwierzyniec Drugi w gminie Opatów.
2. Granice planu określa rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały, składający się z rysunków od 1 do 6.

**§ 2.**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) kształtowanie przestrzeni wyznaczonej granicami planu w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego, uwzględniając wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
- 2) zapewnienie integracji wszelkich działań, bezpieczeństwa powszechnego oraz ochrony środowiska w tym obiektów budowlanych;
- 3) określenie sposobu wykonania prawa własności, ochrona interesów publicznych oraz ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich.

**§ 3.**

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Opatowie o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć wyznaczony w planie sposób użytkowania terenu w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który powinien przeważać na danym obszarze i któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć istniejący lub wyznaczony w planie sposób użytkowania terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, albo może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w planie;
- 7) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć nieprodukcyjne usługi konsumpcyjne, związane z handlem detalicznym, naprawą pojazdów oraz artykułów użytku domowego i osobistego, gastronomią, edukacją, ochroną i opieką społeczną, prowadzeniem działalności gospodarczej oraz usługi ogólnospołeczne w rozumieniu przepisów szczególnych określających polską klasyfikację wyrobów i usług, które nie należą do przedsięwzięć powodujących przekraczanie standardów jakości środowiska oraz przekraczanie dopuszczalnych poziomów emisji substancji i energii do środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;
- 8) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej kondygnacji nadziemnych liczona w zewnętrznym obrysie murów do całkowitej powierzchni terenu działki ewidencyjnej znajdującej się w granicach terenu, objętego obowiązkiem określenia wskaźnika intensywności;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość projektowanych budynków od określonej linii rozgraniczającej, nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliguje do wznoszenia budynków w granicy jej przebiegu;
- 10) **poziomie terenu** – należy przez to rozumieć rzędną projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku.

#### § 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy, wynikających z istniejących uwarunkowań i przepisów obowiązującego prawa.
2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia oraz przyporządkowane im symbole literowe:

- 1) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) **MNR** - tereny zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej;
- 4) **ML** - tereny zabudowy letniskowej;
- 5) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
- 7) **UMN** - teren zabudowy usługowo – mieszkaniowej;
- 8) **UPO** - teren usług publicznych – usługi oświaty;
- 9) **UPS** - teren usług publicznych – usługi sportu i rekreacji;
- 10) **U** - tereny usług podstawowych;
- 11) **US** - tereny usług sportu, rekreacji i turystyki;
- 12) **UK** - tereny obiektu kultu religijnego;
- 13) **P** - tereny przemysłu nieuciążliwego,
- 14) **IW** - tereny infrastruktury komunalnej – zaopatrzenia w wodę;
- 15) **IK** - tereny infrastruktury komunalnej – oczyszczania ścieków;
- 16) **IG** - tereny infrastruktury komunalnej – zaopatrzenie w gaz;
- 17) **IE** - tereny infrastruktury komunalnej – zaopatrzenia w energię elektryczną;

- 18) **ZPU** - tereny zieleni publicznej;
- 19) **ZU** - tereny zieleni urządzonej;
- 20) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej;
- 21) **ZC** - tereny cmentarzy;
- 22) **ZL** - tereny lasów;
- 23) **ZLp** - tereny dolesień;
- 24) **R, R1** - tereny upraw rolnych, tereny upraw rolnych chronionych;
- 25) **WS** - tereny wód otwartych powierzchniowych;
- 26) **WSp** - teren zbiornika wodnego o funkcji rekreacyjnej;
- 27) **KDG** - teren drogi publicznej głównej;
- 28) **KDZ** - teren drogi publicznej zbiorczej;
- 29) **KDL** - teren drogi publicznej lokalnej;
- 30) **KDD** - teren drogi publicznej dojazdowej;
- 31) **KDW** - teren drogi wewnętrznej;
- 32) **TK** - teren obsługi komunikacji.

#### § 5.

Zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych na rysunku planu są ponadto oznaczone:

- 1) z mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
  - tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 2) z mocy przepisów dotyczących określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu:
  - granice strefy sanitarnej od cmentarza.

#### § 6.

Ze względu na istniejące uwarunkowania ustala się ochronę następujących terenów:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej „B” – zachowanych elementów zabytkowych;
- 2) strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej „OW” – obserwacji archeologicznej;
- 3) lokalny system ochrony wartości przyrodniczych.

#### § 7.

1. Integralną częścią planu jest:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały (rysunki nr od 1 do 6);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych sposobach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe i cyfrowe, określające przeznaczenie terenu;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW”;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B1” i „B2”;
- 6) granica lokalnego systemu ochrony wartości przyrodniczych.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy obowiązujące w granicach terenu objętego planem**

#### **§ 8.**

##### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

1. Tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, mogą być przeznaczone wyłącznie na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 4 oraz zasadami określonymi w dalszych przepisach planu.
2. Przeznaczenie dopuszczalne nie może zaistnieć jako docelowo samodzielne i nie może stanowić więcej niż 40% zagospodarowania terenu.
3. Każdorazowo w ramach terenu mogą być lokalizowane: wewnętrzna droga komunikacyjna, niezbędne dla obsługi danego terenu miejsca postojowe i parkingowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjna i urządzone o ile ich lokalizacja nie jest wykluczona w przepisach szczegółowych planu.
4. Określone w przepisach szczegółowych wskaźniki określające maksymalną powierzchnię zabudowy i minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego należy odnosić do terenu działki budowlanej w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dla danego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania.

#### **§ 9.**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

1. Ustalenia niniejszego paragrafu odnoszą się do lokalizacji nowych obiektów budowlanych, jak również wszelkiego rodzaju rozbudów, nadbudów i remontów elewacji oraz remontów lub wymiany ogrodzenia, elementów reklamowych i obiektów małej architektury.
2. Zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń na działce nie mogą naruszać:
  - 1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich;
  - 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
  - 3) standardów jakości środowiska określonych przepisami ochrony środowiska;
  - 4) obowiązujących przepisów prawa budowlanego i warunków technicznych.
3. Lokalizacja zabudowy na działce musi być zgodna z określonymi w Dziale II parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla poszczególnych terenów.
4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej, w sposób zapewniający optymalne nasłonecznienie działki i ograniczenie zacienienia sąsiedniej nieruchomości.
5. Teren pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą można wykorzystać jedynie pod lokalizację:
  - 1) utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, zadaszonego i osłoniętego miejsca na pojemniki na śmieci;
  - 2) miejsc postojowych;
  - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) zieleni urządzonej.
6. Budynki warsztatów wytwórczych i rzemieślniczych na terenach, na których ustalenia planu dopuszczają takie zagospodarowanie oraz budynki gospodarcze i garaże wolnostojące należy lokalizować w drugiej linii zabudowy, za budynkami mieszkalnymi lub usługowymi, jeśli ustalenia Rozdziału 4 nie stanowią inaczej.
7. Dla terenów objętych planem określa się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) realizacja elewacji budynków w tynkach o jasnych kolorach lub w naturalnych materiałach budowlanych jak kamień, cegła;
  - 2) kolorystyka połaci dachowych: odcienie czerwieni i brązu;
  - 3) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha falista, plastikowe wykładziny elewacyjne z wyjątkiem budynków związanych z działalnością produkcyjną, magazynową i składową;
  - 4) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - 5) zakaz stosowania dachów o przesuniętych połaciach dachowych w linii kalenicy.
8. Dla terenów objętych planem określa się następujące zasady kształtowania elementów reklamowych typu szyldy, reklamy, tablice informacyjne:
- 1) zakaz realizacji reklam wielkopowierzchniowych typu billboard, jeśli ustalenia Rozdziału 4 nie stanowią inaczej;
  - 2) zakaz wykonywania napisów bezpośrednio na dachach, ścianach budynków oraz ogrodzeniach;
  - 3) zakaz umieszczania szyldów i elementów reklamowych na ścianach budynków mieszkalnych powyżej wysokości pierwszej kondygnacji oraz na połaci dachowej;
  - 4) zakaz wykorzystania obiektów małej architektury w celu łączenia ich w jeden element z jakimkolwiek nośnikiem elementów reklamowych;
  - 5) ogranicza się powierzchnię elementów reklamowych, rozumianych jako całość, do 3,0 m<sup>2</sup>.

## § 10.

### Zasady ochrony środowiska

1. W granicach terenu objętego planem obowiązuje zakaz:
  - 1) lokalizacji inwestycji realizujących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska i rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, poza terenami wyznaczonymi w planie, dla których zasady zagospodarowania określają przepisy szczegółowe oraz z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
  - 2) likwidacji i naruszania istniejącego starodrzewu (z wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych).
2. Nakazuje się stosowanie w trakcie realizacji planu przepisów dotyczących szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi, w szczególności:
  - 1) minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzenie wód opadowych;
  - 2) wykorzystanie mas ziemi, przemieszczonych w trakcie budowy, w pierwszej kolejności do celów niwelacji terenu lub ukształtowania form terenu spełniających funkcje estetyczne.
3. Gospodarkę odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów należy prowadzić zgodnie z przepisami o utrzymaniu porządku i czystości w gminie oraz kierując się zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska:
  - 1) zakaz składowania odpadów na terenie objętym planem;
  - 2) postępowanie z odpadami powinno być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
  - 3) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych i szkodliwych, istnieje obowiązek selektywnego ich gromadzenia i przechowywania, a następnie przekazywania odpowiednim odbiorcom.
4. Nakazuje się, aby działalność usługowa, wytwórcza lub rzemieślnicza prowadzona zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym oraz na zasadach określonych ustaleniami planu, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:

- 1) przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
  - 2) przekraczania obowiązujących norm wytwarzania hałasu i wibracji oraz drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
  - 3) wykorzystania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych, mogących stanowić zagrożenie.
5. W granicach terenu objętego planem, w zasięgu strefy sanitarnej od cmentarza obowiązują ustalenia:
- 1) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych;
  - 2) postępowanie z odpadami powinno być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
  - 3) zakaz lokalizacji ujęć wód podziemnych dla celów pitnych i gospodarczych.

## § 11.

### Zasady ochrony przyrody

1. W granicach obszaru objętego planem, nie występują tereny chronione na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody.
2. Ze względu na istniejące uwarunkowania wyznacza się lokalny system ochrony wartości przyrodniczych, którego zasięg został określony na rysunku planu, a w granicach którego obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) zachowanie terenu w stanie naturalnym i obecnym sposobie użytkowania;
  - 2) zakaz eksploatacji kopalin pospolitych;
  - 3) zakaz zalesiania terenu;
  - 4) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych;
  - 5) zakaz wprowadzania urządzeń melioracyjnych.

## § 12.

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

W granicach obszaru objętego planem określa się zasady ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego.

- 1) W odniesieniu do **kościół p. w. Św. Mikołaja w Wilkowiecku**, z XVIII w. (pozostała kaplica – dawne prezbiterium), przebudowanego w 1931 r., wpisanego do rejestru zabytków pod numerem rej. A-67/78 obowiązują następujące ustalenia:
  - a) obowiązek zachowania i konserwacji substancji zabytkowej
  - b) wszelkie działania inwestycyjne w granicach obiektu objętego ochroną możliwe są po dopełnieniu procedur określonych w przepisach szczególnych:
    - o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w zakresie dotyczącym zagospodarowania zabytków, prowadzenia badań, prac i robót oraz podejmowania innych działań przy zabytkach (uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków),
    - Prawa budowlanego, w zakresie dotyczącym postępowania poprzedzającego rozpoczęcie robót budowlanych (uzyskanie zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków).
- 2) W odniesieniu do terenu **ochrony relikwii archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków**, w granicach strefy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **W**, obowiązują następujące ustalenia:
  - a) zakaz wszelkiej działalności inwestycyjnej nie związanej bezpośrednio z rewaloryzacją terenu;
  - b) zakaz wprowadzania zadrzewień;
  - c) dopuszcza się działania polegające na konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych, ekspozycji w terenie, zaznaczenia ich śladów;

- d) dopuszcza się pozostawienie terenów jako otwartych, pełniących funkcje rekreacyjne lub muzealne;
- e) dopuszcza się zwykle, rolnicze użytkowanie gruntu.
- 3) W odniesieniu do terenu **obserwacji archeologicznej**, mającej na celu ochronę znajdujących się lub mogących się znajdować nieruchomych zabytków archeologicznych w granicach wyznaczonej strefy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **OW**, obowiązują następujące ustalenia:
- a) wszelkie działania inwestycyjne związane z naruszeniem struktury gruntu, w granicach wyznaczonej strefy ochrony, możliwe są po zawiadomieniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i dopełnieniu procedur określonych w przepisach szczególnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w zakresie dotyczącym zagospodarowania zabytków, prowadzenia badań, prac i robót oraz podejmowania innych działań przy zabytkach;
- b) dopuszcza się zwykle, rolnicze użytkowanie gruntu.
- 4) W odniesieniu do **obiektów wskazanych do wpisania do ewidencji zabytków**:
- a) w Opatowie:
- Kościół p.w. Niepokalanego Poczęcia Matki Bożej,
  - Dom nr 43,
  - Dom drewniany nr 131;
- b) w Iwanowicach Dużych:
- Kościół p.w. Matki Boskiej Śnieżnej i św. Wojciecha;
- c) w Waleńczowie:
- Kościół p.w. Narodzenia NMP;
- d) w Wilkowiecku:
- Dom nr 20
- obowiązują następujące ustalenia:
- a) obowiązek zachowania i konserwacji substancji zabytkowej;
- b) możliwość adaptacji (przebudowy) budynków, z zachowaniem charakterystycznych elementów bryły budynku i detalu architektonicznego;
- c) wszelkie działania inwestycyjne w granicach obiektu objętego ochroną możliwe są po dopełnieniu procedur określonych w przepisach szczególnych dotyczących Prawa budowlanego, w zakresie dotyczącym postępowania poprzedzającego rozpoczęcie robót budowlanych (wyrażenie opinii przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków);
- d) w wypadku konieczności, spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym obiektu, dopuszcza się jego rozbiórkę, zgodnie z procedurą określoną w przepisach prawa budowlanego, mówiących o postępowaniu poprzedzającym rozpoczęcie robót budowlanych, po wcześniejszym sporządzeniu uproszczonej inwentaryzacji i dokumentacji fotograficznej obiektu.
- 5) W odniesieniu do **terenów wskazanych do wpisania do ewidencji zabytków** – w granicach ogrodzenia cmentarza grzebalnego rzymsko-katolickiego w Złochowicach, w granicach strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych, oznaczonej na rysunku planu symbolem **B1**, obowiązują następujące ustalenia:
- a) obowiązek zachowania rozplanowania cmentarza;
- b) konserwacja zachowanych elementów zabytkowych nagrobków oraz ogrodzenia;
- c) zakaz usuwania starodrzewu za wyjątkiem cięć sanitarnych.
- 6) W odniesieniu do **zachowanych elementów zabytkowej zieleni**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **B2**, obowiązują następujące ustalenia:
- a) zakaz usuwania starodrzewu (z wyjątkiem cięć sanitarnych);

- b) wszelkie działania inwestycyjne w granicach obiektu objętego ochroną i ewentualna lokalizacja nowych obiektów po dopełnieniu procedur określonych w przepisach szczególnych, dotyczących Prawa budowlanego, w zakresie dotyczącym postępowania poprzedzającego rozpoczęcie robót budowlanych (wyrażenie opinii przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków),

### **§ 13.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Do terenów przeznaczonych do realizacji przestrzeni publicznych zalicza się:
  - 1) tereny dróg publicznych;
  - 2) tereny usług publicznych;
  - 3) tereny zieleni publicznej;
  - 4) tereny parkingów ogólnodostępnych, które towarzyszą przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu w obszarze przestrzeni publicznej.
2. W granicach terenów przestrzeni publicznej, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, obowiązuje:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
  - 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m<sup>2</sup> ;
  - 3) możliwość lokalizowania elementów małej architektury jeśli nie narusza to przepisów szczegółowych planu;
  - 4) nakaz dostosowania przestrzeni publicznej dla osób niepełnosprawnych.

### **§ 14.**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. W granicach terenu objętego planem dopuszcza się możliwość podziału nieruchomości:
  - 1) na granicy przeznaczenia terenu, zgodnie z liniami rozgraniczającymi te tereny;
  - 2) w celu wydzielenia działki budowlanej zgodnie z:
    - a) zasadami podziału określonymi dla poszczególnych funkcji terenu,
    - b) przepisem dostępności działki do drogi publicznej.
2. W granicach terenu określonego liniami rozgraniczającymi niedopuszczalne są dodatkowe podziały działek istniejących, które nie gwarantują samodzielnej realizacji ustaleń planu, określonych dla danego terenu, oprócz podziałów określonych w ustaleniach szczegółowych.
3. Dopuszcza się możliwość scalania działek, gdy parametry działki istniejącej uniemożliwiają jej wykorzystanie zgodnie z ustaleniami planu określonymi dla danego terenu.
4. Powstałe w wyniku podziału działki, zarówno zabudowane jak i przeznaczone pod zainwestowanie, muszą spełniać wymogi dotyczące wskaźników zabudowy i terenów biologicznie czynnych, określonych w przepisach szczegółowych.

### **§ 15.**

#### **Zasady rozbudowy i modernizacji systemu komunikacyjnego**

1. W granicach terenu objętego planem obsługa komunikacyjna odbywać się będzie drogami publicznymi:
  - 1) drogą krajową nr 43 o klasie G-główna, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG o parametrach określonych w przepisach szczegółowych;
  - 2) drogami powiatowymi o klasie Z-zbiorecze, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDZ o parametrach określonych w przepisach szczegółowych;



- 3) drogami gminnymi, o klasie L-lokalne, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDL o parametrach określonych w przepisach szczegółowych;
  - 4) drogami gminnymi, o klasie D-dojazdowe, oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDD o parametrach określonych w przepisach szczegółowych.
2. W celu uzupełnienia systemu komunikacji oraz obsługi istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, na terenie objętym planem wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW.

## § 16.

### Zasady rozbudowy i modernizacji systemu infrastruktury technicznej

#### 1. Ustalenia ogólne:

- 1) przebiegi projektowanych sieci i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej może być realizowana zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów pod warunkiem zgodności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz ustaleniami przepisów szczególnych;
- 2) zaleca się realizację projektowanych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji;
- 3) możliwość realizacji innych niż wymienione w ust. 2 – 8 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej np. telewizji kablowej, instalacji alarmowych, pod warunkiem nie naruszania pozostałych ustaleń planu.

#### 2. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **zaopatrzenia w wodę** :

- 1) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia wód podziemnych w Opatowie, Wilkowiecku i Waleńczowie oznaczonych na rysunku planu;
- 2) priorytet rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej w celu obsługi wszystkich obszarów wyznaczonych pod realizację inwestycji;
- 3) do czasu realizacji rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się realizację własnego ujęcia na działce budowlanej w trybie zgodnym z przepisami szczególnymi.

#### 3. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **odprowadzania ścieków sanitarnych** :

- 1) zachowanie istniejącej sieci kanalizacyjnej;
- 2) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, docelowo obsługa wszystkich obszarów wyznaczonych pod realizację inwestycji i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w miejscowości Złochowice, oraz docelowo również do projektowanej w miejscowości Opatów;
- 3) do czasu realizacji rozbudowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację indywidualnych, szczelnych, bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków i wywóz ich do oczyszczalni ścieków;
- 4) dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach szczególnych;
- 5) po realizacji kolektorów i rozbudowie sieci kanalizacyjnej obowiązuje nakaz włączenia instalacji sanitarnych poszczególnych obiektów budowlanych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### 4. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **odprowadzania wód opadowych** :

- 1) zachowanie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) realizacja obsługi z istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) odprowadzenie wód deszczowych z terenu objętego planem winno być zgodne z przepisami szczególnymi dotyczącymi gospodarki wodnej, warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zaopatrzenia w **energię elektryczną** :
- 1) zasilanie gminy w energię elektryczną odbywa się ze stacji transformatorowo-rozdzielczej 30/15 kV zlokalizowanej w miejscowości Waleńczów, zaptarywanej z istniejącej linii napowietrznej 30 kV relacji Kłobuck – Waleńczów;
  - 2) możliwość zachowania i modernizacji istniejących linii wysokiego napięcia;
  - 3) możliwość zachowania i modernizacji istniejących linii średniego napięcia oraz istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV;
  - 4) możliwość rozbudowy istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia oraz budowa nowych stacji transformatorowych 15/04 kV w celu przyłączenia nowych odbiorców, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu;
  - 5) zaleca się prowadzenie sieci niskiego napięcia jako linii kablowych;
  - 6) możliwość przebudowy i zmiany istniejących napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia na linie kablowe;
  - 7) dla linii energetycznych wysokiego napięcia ustala się techniczną strefę ochronną:
    - a) 50,0 m od osi linii 400kV,
    - b) 15,0 m od osi linii 110kV;
  - 8) dla terenów położonych w zasięgu strefy ustala się możliwość realizacji obiektów budowlanych wyłącznie na zasadach określonych przez zarządcę sieci.
6. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zaopatrzenia w **energię cieplną** :
- 1) zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych;
  - 2) zaleca się wykorzystanie dla celów grzewczych czystych nośników energii – stosowanie wysokoenergetycznych, niskosiarkowych paliw o niskiej emisji pyłów, tlenku węgla, sadzy oraz tlenków siarki i azotu.
7. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **sieci teletechnicznych** :
- 1) zachowanie i modernizacja istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;
  - 2) możliwość rozbudowy istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu przyłączenia nowych abonentów.
8. W granicach terenu objętego planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące **sieci gazowej** :
- 1) możliwość budowy sieci gazowych w celu obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy, jeśli nie narusza to innych ustaleń planu.

## § 17.

### Zasady tymczasowego zagospodarowania terenów

W granicach terenu objętego planem nie określa się sposobu tymczasowego użytkowania terenu. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

**DZIAŁ II.**  
**PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**  
**ZASADY ZAGOSPODAROWANIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

**Rozdział 1.**  
**Zasady zagospodarowania dla terenów**  
**miejscowość OPATÓW**

**§ 18.**

**RM zabudowa zagrodowa**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 3RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) **zabudowa zagrodowa**,

b) działalność gospodarcza związana z zabudową zagrodową oraz chowem i hodowlą inwentarza i drobiu w gospodarstwie rolnym;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) rzemiosło nieuciążliwe,

b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;

3) zasady zagospodarowania działki:

a) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej,

b) możliwość zachowania istniejących usług i rzemiosła nieuciążliwego,

c) możliwość lokalizacji nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,

d) możliwość lokalizacji budynku gospodarczego i garażu,

e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,

f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40%,

g) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy – w nawiązaniu do zabudowy istniejącej,

h) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe;

4) zasady kształtowania nowej zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,

- maksymalna wysokość budynku – 10,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,

- budynki gospodarcze – jedna kondygnacja oraz ewentualne poddasze użytkowe, lecz nie wyższe niż 9,0 m;

b) geometria dachu:

- dachy budynków mieszkalnych spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,

- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych – 15-30° .

2. Dla terenów 1 – 2RM w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 3.

3. Wprowadza się nakaz przechowywania obornika na uszczelnionych powierzchniach wyposażonych w szczelne systemy odprowadzania i gromadzenia odcieku.

## § 19.

### MNR zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 22MNR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**,
- b) **zabudowa zagrodowa** – zabudowa mieszkaniowa i działalność gospodarcza związana z zabudową zagrodową oraz chowem i hodowlą drobnego inwentarza i drobiu w gospodarstwie rolnym;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi podstawowe,
- b) rzemiosło nieuciążliwe,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe,
- d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MNR – produkcja nieuciążliwa;

3) zasady podziału działek:

a) dla zabudowy jednorodzinnej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>,
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,
- kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego 90° +/-10°, lub równy istniejącemu, powtarzalnemu kątowi położenia granicy

b) dla zabudowy zagrodowej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zagrodowej – 1400 m<sup>2</sup>,
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki zagrodowej – 24 m,
- kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10%, lub równy istniejącemu, powtarzalnemu kątowi położenia granic;

4) zasady zagospodarowania działki:

- a) budynek mieszkalny wolnostojący,
- b) możliwość zachowania istniejących usług i rzemiosła nieuciążliwego,
- c) możliwość lokalizacji nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,
- d) możliwość lokalizacji budynku gospodarczego i garażu,
- e) powierzchnia zabudowy:
  - maksymalnie 30% dla zabudowy jednorodzinnej,
  - maksymalnie 40% dla zabudowy zagrodowej,
- f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
  - 50% powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
  - 40% dla zabudowy zagrodowej,
- g) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy:
  - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,
  - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
- h) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe;

5) zasady kształtowania nowej zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynku – 10,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
  - budynki gospodarcze – jedna kondygnacja oraz ewentualne poddasze użytkowe, lecz nie wyższe niż 9,0 m,
- b) geometria dachu:
- dachy budynków mieszkalnych spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
  - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych – 15-30° .
2. Dla terenów 1 – 12MNR i 15MNR w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 3.
  3. Dla terenu 9MNR, w granicach technicznej strefy ochronnej, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 16, ust. 5, pkt 7a, pkt 8.
  4. Możliwość lokalizacji usług podstawowych w pierwszej linii zabudowy, jako zlokalizowanych w parterze zabudowy mieszkaniowej lub dobudowanych do budynku mieszkalnego.
  5. Dla zabudowy zagrodowej wprowadza się nakaz przechowywania obornika na uszczelnionych powierzchniach wyposażonych w szczelne systemy odprowadzania i gromadzenia odcieku.

## § 20.

### **ML zabudowa letniskowa**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 10ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa rekreacyjna indywidualna** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi zabudowy rekreacyjnej;
- 3) zasady podziału działek dla zabudowy rekreacyjnej:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup> ,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
  - c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10% lub równy istniejącemu, powtarzalnemu kątowi położenia granicy;
- 4) zasady zagospodarowania działki:
  - a) budynki rekreacyjne wolnostojące, bez podpiwniczenia,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażu,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20%,
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70%,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu – 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
  - f) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce,
  - g) garaż na działce może być wzniesiony jako budynek wolnostojący, dobudowany lub wbudowany; w każdym przypadku istnieje obowiązek ujednolicenia elewacji garażu i budynku zabudowy rekreacyjnej,
  - h) zakaz stosowania ogrodzeń z elementów betonowych,
  - i) ogrodzenia od strony drogi:
    - maksymalna wysokość – 1,80 m,

- ewentualny cokół ogrodzenia (murowany lub betonowy) o wysokości maksymalnie 40 cm (preferowane ogrodzenia bez cokołu),
- elementy ogrodzenia muszą być wykonane z drewna,
- elementy ogrodzenia nie mogą być przerywane przez masywne konstrukcje murowane lub betonowe o szerokości większej niż 50 cm,
- zakaz stosowania cokołu w ogrodzeniach pomiędzy działkami i od strony terenów wyznaczonych pod tereny rolne, oznaczonych na rysunku planu symbolem R, lub tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;

5) zasady kształtowania nowej zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynki rekreacyjne - jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość budynku, licząc od poziomu terenu do kalenicy – 7,5 m,
- budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja lecz nie wyższe niż 4,0 m,
- maksymalna wysokość poziomu parteru – 40 cm, licząc od poziomu terenu,

b) geometria dachu:

- dachy budynków rekreacyjnych spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 35-45° z wysuniętymi okapami minimum 60 cm;
- wszystkie widoczne elementy drewniane jak również elementy stolarki okiennej i drzwiowej oraz ogrodzenia powinny być na każdej działce stonowane kolorystycznie w harmonizujących odcieniach jednego koloru,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych: 15-30° ,
- w przypadku łączenia budynków gospodarczych lub garaży z budynkiem rekreacyjnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków rekreacyjnych.

## § 21.

### **MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 22MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa jednorodzinna** ;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi podstawowe zlokalizowane w zabudowie mieszkaniowej,
- b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;

3) zasady podziału działek:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup> ,
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
- c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10%;

4) zasady zagospodarowania działki:

- a) budynek mieszkalny wolnostojący,
- b) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego,
- c) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,3,
- d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%,
- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,
- f) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy:

- 15,0 m od linii rozgraniczającej drogę główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG,
  - 8 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
  - 6 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
- g) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
- h) garaż na działce może być wzniesiony jako budynek dobudowany do budynku mieszkalnego; w każdym przypadku elewacja garażu i budynku mieszkalnego muszą być zaprojektowane w sposób jednolity,
- i) możliwość lokalizacji garażu w linii zabudowy budynku mieszkalnego.
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
- budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynku – 10,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
  - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja,
- b) geometria dachu:
- dachy budynków mieszkalnych spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
  - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych, nachylenie połaci dachowych 15-30° ,
  - w przypadku łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków mieszkalnych.
2. Dla terenów 1 – 9MN, 11MN, 21 – 22MN w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 3.
3. Dla terenów 10 – 14MN, w granicach technicznej strefy ochronnej, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 16, ust. 5, pkt 7a, pkt 8.
4. Dla terenów 1, 2 i 3MN, obsługiwanych z ulicy 3KDZ – możliwość lokalizacji usług podstawowych w pierwszej linii zabudowy, jako zlokalizowanych w parterze zabudowy mieszkaniowej lub dobudowanych do budynku mieszkalnego.

## § 22.

### **MNU zabudowa mieszkaniowa z usługami**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 4MNU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
- **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi podstawowe,**
  - **istniejąca zabudowa zagrodowa;**
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) rzemiosło nieuciążliwe,
- b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
- 3) zasady podziału działek:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup> ,
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
- c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10% lub równy istniejącemu, powtarzalnemu kątowi położenia granicy;
- 4) zasady zagospodarowania działki:

- a) budynek mieszkalny wolnostojący,
- b) dopuszcza się lokalizację usług podstawowych jako zlokalizowanych w parterze zabudowy mieszkaniowej, dobudowane do budynku mieszkalnego lub jako obiekt wolnostojący w pierwszej linii zabudowy,
- c) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej – możliwość rozbudowy i modernizacji,
- d) możliwość zachowania istniejących usług i rzemiosła nieuciążliwego,
- e) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,
- f) lokalizacja budynku gospodarczego i garażu w drugiej linii zabudowy,
- g) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
- h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
- i) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu lub gdy rysunek jej nie określa w nawiązaniu do istniejącej zabudowy:
  - 15,0 m od linii rozgraniczającej drogę główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG,
  - 8 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
  - 5 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
- j) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce:
  - dla obsługi funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
  - dla obsługi funkcji usługowej należy ustalić indywidualnie w zależności od specyfiki prowadzonej działalności lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
  - dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową lub rzemieślniczą należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe w zależności od charakteru prowadzonej działalności;

5) zasady kształtowania nowej zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
  - budynki mieszkalne i usługowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynku – 10,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
  - budynki gospodarcze – nieuciążliwe rzemiosło i garaże – jedna kondygnacja nadziemna,
- b) geometria dachu:
  - dachy budynków mieszkalnych i usługowych spadziste, o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
  - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30° ,
  - w przypadku łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków mieszkalnych.

2. Dla terenu 1 – 4MNU, w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1, pkt 3.

## § 23.

### UMN zabudowa usługowo - mieszkaniowa

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 3UMN** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa usługowa** ;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa mieszkaniowa,



- b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
- 3) zasady podziału działek – zakaz dalszego rozdrobnienia podziałów własnościowych;
- 4) zasady zagospodarowania działki:
- a) lokalizacja zabudowy usługowej, usług administracji, handlu, oświaty, kultury, zdrowia, gastronomii i innych usług nieprodukcyjnych,
  - b) lokalizacja usług podstawowych jako budynku w pierwszej linii zabudowy,
  - c) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej jako zlokalizowanej w budynku usługowym lub dobudowanej do budynku usługowego lub lokalizowanej w drugiej linii zabudowy,
  - e) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,
  - f) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażu w drugiej linii zabudowy,
  - g) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
  - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 15%,
  - i) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - 8 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDZ,
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
  - j) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce:
    - dla obsługi funkcji mieszkaniowej - nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
    - dla obsługi funkcji usługowej należy ustalić indywidualnie w zależności od specyfiki prowadzonej działalności lecz nie mniej niż cztery miejsca postojowe,
    - dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe zgodnie z jej specyfiką;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemna oraz poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 12,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
    - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków usługowych i mieszkalnych spadziste o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
    - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30° .
2. Dla terenów 3UMN, w granicach technicznej strefy ochronnej, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 16, ust. 5, pkt 7a, pkt 8.

## § 24.

### UPO usługi publiczne oświaty

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 - 2UPO** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **usługi publiczne oświaty** ;

1UPO usługi oświaty – szkoła podstawowa, gimnazjum,

2UPO usługi oświaty – szkoła podstawowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów oraz zieleni urządzonej,
  - b) możliwość lokalizacji terenów rekreacji i sportu (boisk, placów zabaw itp.);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) możliwość zachowania istniejącej zabudowy, możliwość remontów i rozbudowy,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
  - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego min 20%,
  - d) program parkingowy – zgodnie ze specyfiką usług;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - maksymalnie dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 12,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków spadziste o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-45° .
2. Dla terenu 1 – 2UPO, w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1, pkt 3.

## § 25.

### U usługi podstawowe

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 10U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **usługi podstawowe** ;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów i dróg wewnętrznych,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5U, 6U, 7U – produkcja nieuciążliwa;
  - 3) zasady podziału działek:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki wyznaczonej dla lokalizacji usług – 1200 m<sup>2</sup> ,
    - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25 m,
    - c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego – 90° +/-10%;
  - 4) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja zabudowy usługowej, usług administracji, handlu, oświaty, kultury, zdrowia, gastronomii i innych usług nieprodukcyjnych,
    - b) budynki wolnostojące,
    - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
    - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
    - e) nieprzekraczalna linia zabudowy:
      - 8 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
      - 5 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
    - f) dopuszcza się lokalizację na działce parkingów ogólnodostępnych na maks. 16 miejsc postojowych,
    - g) nawierzchnia parkingów ulepszona, przepuszczalna,
    - h) nasadzenia zieleni wysokiej liściastej, gatunki preferowane: dąb, lipa, klon, jesion, wiąz,

- i) przy projekcie zagospodarowania działki wymagany projekt zieleni;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość nowej zabudowy:
    - maksymalnie dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 12,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-45°.
- 2. Dla terenu 1 – 8U, w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1, pkt 3.
- 3. Dla terenów 7 – 8U, w granicach technicznej strefy ochronnej, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 16, ust. 5, pkt 7a, pkt 8.

## § 26.

### US usługi turystyki

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **IUS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **usługi turystyki, sportu i rekreacji** :
  - a) ośrodki wypoczynku zbiorowego typu hotel, dom wypoczynkowy, pensjonat, domki kempingowe,
  - b) boiska i urządzenia sportu i rekreacji,
  - c) wypożyczalnie sprzętu sportowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym drogi wewnętrzne i parkingi,
  - b) zieleń urządzone,
  - c) usługi podstawowe typu handel, gastronomia itp.;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
  - d) program parkingowy – zgodnie ze specyfiką usług,
  - e) zakaz stosowania ogrodzeń z elementów betonowych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy rekreacji zbiorowej (typu hotel, pensjonat, dom wypoczynkowy, zabudowa usługowa):
  - a) wysokość zabudowy:
    - maksymalnie dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 12,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30-45° ;
- 5) możliwość lokalizowania zespołów domków kempingowych:
  - a) wysokość zabudowy:
    - maksymalnie jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 6,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,

b) geometria dachu:

- dachy budynków spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30-45° .

## § 27.

### **UK obiekty kultu religijnego**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UK** , ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **teren obiektów kultu religijnego** ;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
- b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów,
- c) zakaz lokalizowania nowych obiektów kubaturowych,
- d) zagospodarowanie terenu wokół obiektu sakralnego komponowaną zielenią.

2. Dla obiektów zabytkowych, położonych w granicach terenu 1UK obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 4.

3. Dla terenu 1UK, w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1, pkt 3.

## § 28.

### **P przemysł**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **przemysł niepowodujący pogorszenia stanu środowiska** ;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty administracyjno-socjalne dla obsługi przemysłu i usług rzemiosła,
- b) usługi,
- c) magazyny i składy,
- d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji inwestycji realizujących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska,
- b) budynki wolnostojące,
- c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
- d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 5000 m<sup>2</sup> ,
- f) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - 25 m od linii rozgraniczającej drogę główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG,
  - 8 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
- g) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia działki z rodzimych gatunków drzew liściastych lub iglastych,
- h) ograniczenie ewentualnego szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny,

- i) zapewnienie miejsc postojowych i placów manewrowych na własnej działce również dla samochodów ciężarowych;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynku – 12,0 m,
  - b) geometria dachu – w zależności od specyfiki działalności.
- 2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1P wprowadza się zakaz składowania odpadów i lokalizacji magazynów, w których sposób magazynowania substancji może niekorzystnie oddziaływać na środowisko i umożliwiać wypłukiwanie substancji chemicznych do gleby.

## § 29.

### **IW teren infrastruktury komunalnej**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IIW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren infrastruktury komunalnej zaopatrzenie w wodę** – ujęcie wód podziemnych;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania:
  - a) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia ustanowiona jest w granicach ogrodzenia ujęcia,
  - b) strefa ochrony pośredniej nie jest ustanowiona,
  - c) adaptacja istniejących obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, możliwość remontów rozbudowy i modernizacji,
  - d) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń potrzebnych do obsługi sieci wodociągowej.

## § 30.

### **IK teren infrastruktury komunalnej**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IIK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren infrastruktury komunalnej** – oczyszczalnia ścieków;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń potrzebnych do obsługi gospodarki ściekowej.
- 2. Dla terenu IIK, w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1, pkt 3.

## § 31.

### **IE teren infrastruktury**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-2IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren infrastruktury zaopatrzenie w energię elektryczną** – stacja transformatorowa 15/04 kV;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania:
  - a) adaptacja istniejących obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, możliwość remontów rozbudowy i modernizacji,
  - b) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń potrzebnych do obsługi sieci elektroenergetycznej.

## § 32.

### **ZPU zieleń publiczna urządzona**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-2ZPU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zieleń publiczna urządzona, rekreacyjna** – obszar przestrzeni publicznej;
- 2) możliwość lokalizowania plaż, miejsc wypoczynku i rekreacji.
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja plaż, miejsc wypoczynku, ciągów pieszych, obiektów małej architektury i niekubaturowych urządzeń sportowych typu boiska miejsca zabaw,
  - b) teren należy zagospodarować jako ogólnodostępny – zakaz grodzenia terenu,
  - c) nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej, po opracowaniu projektu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZPU,
  - d) nowe nasadzenia z rodzimych gatunków drzew liściastych, gatunki preferowane – dąb, lipa, klon, jesion, wiąz,
  - e) zakaz wycinki starodrzewu za wyjątkiem cięć sanitarnych,
  - f) teren zagospodarowany zielenią powinien stanowić min. 70% terenu 1ZPU.

### § 33.

#### **ZU zieleń urządzona**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 - 5ZU** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – **zieleń urządzona** ;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) zasady zagospodarowania:
    - a) lokalizacja ciągów pieszych i obiektów małej architektury,
    - b) nowe nasadzenia z rodzimych gatunków drzew i krzewów.
2. Możliwość lokalizacji miejsc postojowych na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.
3. Dla terenów 2 – 6ZU, w granicach technicznej strefy ochronnej, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 16, ust. 5, pkt 7a, pkt 8.

### § 34.

#### **ZI zieleń izolacyjna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 - 2ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zieleń izolacyjna** ;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych;
- 3) nowe nasadzenia zieleni z rodzimych gatunków drzew i krzewów liściastych, preferowane gatunki drzew: dąb, lipa, klon, jesion, wiąz;
- 4) teren należy zagospodarować jako ogólnodostępny – zakaz grodzenia terenu.

### § 35.

#### **ZL lasy**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren lasów** ;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych oraz grodzenia działek.

## § 36.

### **ZLp projektowane dolesienia**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren projektowanych dolesień** ;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych oraz grodzenia działek;
- 4) do czasu realizacji dolesień teren może być użytkowana w dotychczasowy sposób.

## § 37.

### **R tereny upraw rolnych**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren upraw rolnych** , w tym tereny użytków zielonych, cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania:
  - a) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania z możliwością przekształceń dla potrzeb ogrodnictwa i sadownictwa,
  - b) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, magazynowych i produkcyjnych, służących wyłącznie produkcji rolniczej o maksymalnej wysokości 6,0 m,
  - c) zachowanie istniejących i możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki,
  - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki,
  - g) nakaz zachowania i ochrony zadrzewień śródpolnych.

## § 38.

### **WS wody powierzchniowe**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **wody powierzchniowe** – zbiornik zlokalizowany na cieku wodnym;
- 2) zasady zagospodarowania – zgodnie z przepisami szczególnymi Prawa wodnego oraz zgodnie z zasadami określonymi przez zarządcę cieku.

## § 39.

### **WSp zbiornik wodny**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WSp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zbiornik wodny o funkcji rekreacyjnej** ;
- 2) teren rezerwy pod lokalizację zbiornika – dokładny przebieg linii brzegowej określone zostanie w następnym etapie inwestycyjnym;
- 3) zasady zagospodarowania i użytkowania zgodnie z przepisami szczególnymi.

## § 40.

### **KDG droga publiczna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren drogi krajowej klasy „G”- głównej** ;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 - 25,0 m,
  - b) przekrój jezdni 1x2,
  - c) w centrum miejscowości, wzdłuż zabudowy mieszkaniowej i usługowej, obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego),
  - d) możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogę.

#### § 41.

##### **KDZ droga publiczna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 - 4KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren ulicy publicznej klasy „Z”- zbiorczej** w ciągu drogi powiatowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 – 20,0 m,
  - b) przekrój jezdni 1x2,
  - c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, 2KDZ w centrum miejscowości, wzdłuż zabudowy mieszkaniowej i usługowej, obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego).

#### § 42.

##### **KDD droga publiczna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren ulicy publicznej klasy „D”- dojazdowej w ciągu drogi gminnej** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m,
  - b) w kompleksach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego).

#### § 43.

##### **TK obsługi komunikacji**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 2TK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren parkingów, obszar przestrzeni publicznej** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń urządzonej,
  - b) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) możliwość lokalizowania dróg wewnętrznych,
  - b) preferowana nawierzchnia miejsc postojowych – elementy perforowane wypełnione trawą,
  - c) preferowana nawierzchnia dróg manewrowych – kostka brukowa,



- d) zaleca się uszczelnienie podbudowy parkingu folią i odprowadzenia wód deszczowych do separatora,
- e) możliwość nasadzeń zieleni wysokiej, gatunki preferowane – dąb, lipa, klon, jesion, wiąz.

**Rozdział 2.**  
**Zasady zagospodarowania dla terenów**  
**miejscowość WALEŃCZÓW**

**§ 44.**

**RM zabudowa zagrodowa**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 27RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) **zabudowa zagrodowa** ;
    - b) działalność gospodarcza związana z zabudową zagrodową oraz chowem i hodowlą inwentarza i drobiu w gospodarstwie rolnym;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) rzemiosło nieuciążliwe,
    - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
  - 3) zasady zagospodarowania działki:
    - a) lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej,
    - b) możliwość zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej,
    - c) możliwość zachowania istniejących usług i rzemiosła nieuciążliwego,
    - d) możliwość lokalizacji nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,
    - e) możliwość lokalizacji budynku gospodarczego i garażu,
    - f) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
    - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40%,
    - h) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy:
      - 25,0 m od linii rozgraniczającej drogę główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG,
      - 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD, lub w nawiązaniu do zabudowy istniejącej,
    - i) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe;
  - 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy:
      - budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
      - maksymalna wysokość budynku – 10,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
      - budynki gospodarcze – jedna kondygnacja oraz ewentualne poddasze użytkowe, lecz nie wyższe niż 9,0 m,
    - b) geometria dachu:
      - dachy budynków mieszkalnych spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
      - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych: 15-30° .
2. Dla terenów 7 – 12RM, 15 – 16RM, 20 – 23RM, 25RM, 27RM w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 3.

3. Wprowadza się nakaz przechowywania obornika na uszczelnionych powierzchniach wyposażonych w szczelne systemy odprowadzania i gromadzenia odcieku.

## § 45.

### **MNR zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 18MNR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) **zabudowa jednorodzinna**,
- b) **zabudowa zagrodowa** – zabudowa mieszkaniowa i działalność gospodarcza związana z zabudową zagrodową oraz chowem i hodowlą drobnego inwentarza i drobiu w gospodarstwie rolnym;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi podstawowe,
- b) rzemiosło nieuciążliwe,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;

- 3) zasady podziału działek:

- a) dla zabudowy jednorodzinnej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>,
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,
- kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego 90° +/-10°, lub równy istniejącemu, powtarzalnemu kątowi położenia granicy,

- b) dla zabudowy zagrodowej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zagrodowej – 1400 m<sup>2</sup>,
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki zagrodowej – 24 m,
- kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10%, lub równy istniejącemu, powtarzalnemu kątowi położenia granicy;

- 4) zasady zagospodarowania działki:

- a) budynek mieszkalny wolnostojący,
- b) możliwość zachowania istniejących usług i rzemiosła nieuciążliwego,
- c) możliwość lokalizacji nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,
- d) możliwość lokalizacji budynku gospodarczego i garażu,

- e) powierzchnia zabudowy:

- maksymalnie 30% dla zabudowy jednorodzinnej,
- maksymalnie 40% dla zabudowy zagrodowej,

- f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

- 50% powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
- 40% dla zabudowy zagrodowej,

- g) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:

- 15,0 m od linii rozgraniczającej drogę główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG,
- 8 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
- 8 m od linii rozgraniczającej drogę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL,
- 5 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,

- lub w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy w najbliższym sąsiedztwie,
  - h) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne - jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 10,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
    - budynki gospodarcze – jedna kondygnacja oraz ewentualne poddasze użytkowe, lecz nie wyższe niż 9,0 m,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków mieszkalnych spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
    - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych: 15-30° .
2. Dla terenów 1MNR, 4 – 5MNR, 7,9,10MNR, 12 – 15MNR, 18MNR w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 3.
3. Dla terenów 7MNR, w granicach technicznej strefy ochronnej, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 16, ust. 5, pkt 7b, pkt 8.
4. Możliwość lokalizacji usług podstawowych w pierwszej linii zabudowy, jako zlokalizowanych w parterze zabudowy mieszkaniowej lub dobudowanych do budynku mieszkalnego.
5. Dla zabudowy zagrodowej wprowadza się nakaz przechowywania obornika na uszczelnionych powierzchniach wyposażonych w szczelne systemy odprowadzania i gromadzenia odcieku.

#### § 46.

#### **MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 51MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa jednorodzinna** ;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi podstawowe zlokalizowane w zabudowie mieszkaniowej,
    - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
  - 3) zasady podziału działek:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup> ,
    - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
    - c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10%;
  - 4) zasady zagospodarowania działki:
    - a) budynek mieszkalny wolnostojący,
    - b) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego,
    - c) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,3,
    - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%,
    - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,
    - f) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy:
      - 15,0 m od linii rozgraniczającej drogę główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG,
      - 8 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
      - 8 m od linii rozgraniczającej drogę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL,

- 5 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
  - g) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
  - h) garaż na działce może być wzniesiony jako budynek dobudowany do budynku mieszkalnego; w każdym przypadku elewacja garażu i budynku mieszkalnego muszą być zaprojektowane w sposób jednolity,
  - i) możliwość lokalizacji garażu w linii zabudowy budynku mieszkalnego;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 10,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
    - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków mieszkalnych spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
    - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych, nachylenie połaci dachowych 15-30° ,
    - w przypadku łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków mieszkalnych.
2. Dla terenów 23 – 27MN, 36 – 46MN w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 3.
3. Dla terenów 15MN, 17MN, 20 – 22MN, w granicach technicznej strefy ochronnej, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 16, ust. 5, pkt 7b, pkt 8.
4. Dla terenów 6MN, obsługiwanych z ulicy 1KDL – możliwość lokalizacji usług podstawowych w pierwszej linii zabudowy, jako zlokalizowanych w parterze zabudowy mieszkaniowej lub dobudowanych do budynku mieszkalnego.
5. Dla terenu 3MN dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej do 600 m<sup>2</sup> dla działek położonych pomiędzy ulicami Słowackiego i Mickiewicza.

## § 47.

### **MNU zabudowa mieszkaniowa z usługami**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 6MNU** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** ;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi podstawowe,
    - b) rzemiosło nieuciążliwe,
    - c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
  - 3) zasady podziału działek:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup> ,
    - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
    - c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10%;
  - 4) zasady zagospodarowania działki:
    - a) budynek mieszkalny wolnostojący,

- b) dopuszcza się lokalizację usług podstawowych jako zlokalizowanych w parterze zabudowy mieszkaniowej, dobudowane do budynku mieszkalnego lub jako obiekt wolnostojący w pierwszej linii zabudowy,
- c) możliwość zachowania istniejących usług i rzemiosła nieuciążliwego,
- d) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,
- e) lokalizacja budynku gospodarczego i garażu w drugiej linii zabudowy,
- f) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
- g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
- h) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - 15,0 m od linii rozgraniczającej drogę główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG,
  - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL,
  - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
- i) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce:
  - dla obsługi funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
  - dla obsługi funkcji usługowej należy ustalić indywidualnie w zależności od specyfiki prowadzonej działalności lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
  - dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową lub rzemieślniczą należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe w zależności od charakteru prowadzonej działalności;

5) zasady kształtowania nowej zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
  - budynki mieszkalne i usługowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynku – 10,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
  - budynki gospodarcze i usługowe – nieuciążliwe rzemiosło i garaże – jedna kondygnacja nadziemna,
- b) geometria dachu:
  - dachy budynków mieszkalnych i usługowych spadziste, o jednakowym nachyleniu połączeń dachowych 30-45° ,
  - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30° ,
  - w przypadku łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połączeń dachowych jak dla budynków mieszkalnych.

2. Dla terenu 2 - 4MNU w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1, pkt 3.

## § 48.

### UMN zabudowa usługowo - mieszkaniowa

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 3UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa usługowa** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
- 3) zasady zagospodarowania działki:

- a) lokalizacja zabudowy usługowej, usług administracji, handlu, oświaty, kultury, zdrowia, gastronomii i innych usług nieprodukcyjnych,
  - b) lokalizacja usług podstawowych jako budynku w pierwszej linii zabudowy,
  - c) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej jako zlokalizowanej w budynku usługowym lub dobudowanej do budynku usługowego lub lokalizowanej w drugiej linii zabudowy,
  - e) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,
  - f) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażu w drugiej linii zabudowy,
  - g) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
  - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 15%,
  - i) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
    - 15,0 m od linii rozgraniczającej drogę główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG,
    - 8 m od linii rozgraniczającej drogę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL,
    - 6 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
  - j) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce:
    - dla obsługi funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
    - dla obsługi funkcji usługowej należy ustalić indywidualnie w zależności od specyfiki prowadzonej działalności lecz nie mniej niż cztery miejsca postojowe,
    - dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe zgodnie z jej specyfiką;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemna oraz poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 12,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
    - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków usługowych i mieszkalnych spadziste o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
    - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30° .
2. Dla terenu 3UMN w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1, pkt 3.

## § 49.

### UPO usługi publiczne

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UPO** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – **usługi publiczne oświaty** – szkoła podstawowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów oraz zieleni urządzonej,
    - b) możliwość lokalizacji terenów rekreacji i sportu (boisk, placów zabaw itp.);
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) możliwość zachowania istniejącej zabudowy, możliwość remontów i rozbudowy,

- b) nieprzekraczalna linia zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
  - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego min 20%,
  - d) program parkingowy – zgodnie ze specyfiką usług;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) wysokość nowej zabudowy:
    - maksymalnie dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 12,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków spadziste o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-45° .
2. Dla terenu 1UPO w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1, pkt 3.

## § 50.

### U usługi podstawowe

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 5U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **usługi podstawowe** ;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów i dróg wewnętrznych,
    - b) zieleń urządzona;
  - 3) zasady podziału działek:
    - a) lokalizacja zabudowy usługowej, usług administracji, handlu, oświaty, kultury, zdrowia, gastronomii i innych usług nieprodukcyjnych,
    - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki wyznaczonej dla lokalizacji usług – 1200 m<sup>2</sup> ,
    - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25 m,
    - d) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10%;
  - 4) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) możliwość zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej – możliwość remontów, rozbudowy i wymiany kubatury,
    - b) budynki wolnostojące,
    - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
    - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
    - e) nieprzekraczalna linia zabudowy:
      - 15,0 m od linii rozgraniczającej drogę główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG,
      - 8 m od linii rozgraniczającej drogę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL,
      - 5 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
    - f) dopuszcza się lokalizację na działce parkingów ogólnodostępnych na maks. 16 miejsc postojowych,
    - g) nawierzchnia parkingów ulepszona, przepuszczalna,
    - h) nasadzenia zieleni wysokiej liściastej, gatunki preferowane: dąb, lipa, klon, jesion, wiąz,
    - i) przy projekcie zagospodarowania działki wymagany projekt zieleni;
  - 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:

- a) wysokość nowej zabudowy usługowej:
    - maksymalnie dwie kondygnacje oraz poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 12,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-45° .
2. Dla terenu 3 – 4U w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1, pkt 3.

## § 51.

### **UK obiekty kultu religijnego**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** , ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren obiektów kultu religijnego** ;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w dróg wewnętrznych i miejsc postojowych,
    - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów nie objętych ochroną konserwatorską,
    - c) zakaz lokalizowania nowych obiektów kubaturowych,
    - d) zagospodarowanie terenu wokół obiektu sakralnego komponowaną zielenią.
2. Dla terenu 1UK, w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1, pkt 3.
3. Dla terenu 1UK obowiązuje zapis § 12 ust. 1, pkt 4.

## § 52.

### **P przemysł**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 - 4P** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **przemysł niepowodujący pogorszenia stanu środowiska** ;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty administracyjno-socjalne dla obsługi przemysłu i usług rzemiosła,
    - b) usługi,
    - c) magazyny i składy,
    - d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz lokalizacji inwestycji realizujących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska,
    - b) budynki wolnostojące,
    - c) porządkowanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy,
    - d) dopuszcza się modernizację – remonty i rozbudowę istniejącej zabudowy,
    - e) powierzchnia zabudowy – dla terenów oznaczonych 1-3P – maksymalnie 50%,
    - f) powierzchnia zabudowy – dla terenu oznaczonego 4P – maksymalnie 35%



- g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dla terenów oznaczonych 1-3P – 20% powierzchni działki,
  - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – dla terenu oznaczonego 4P – 30% powierzchni działki,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 5000 m<sup>2</sup>,
  - j) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - 25 m od linii rozgraniczającej drogę główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG,
    - 10 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
    - 8 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
  - k) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia działki z rodzimych gatunków drzew liściastych lub iglastych,
  - l) ograniczenie ewentualnego szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny,
  - m) zapewnienie miejsc postojowych i placów manewrowych na własnej działce również dla samochodów ciężarowych;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynku – 12,0 m,
  - b) geometria dachu – w zależności od specyfiki działalności,
2. Dla terenu 4P, w granicach strefy konserwatorskiej B2, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1, pkt 6.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 – 4P wprowadza się zakaz składowania odpadów i lokalizacji magazynów, w których sposób magazynowania substancji może niekorzystnie oddziaływać na środowisko i umożliwiać wyfłukiwanie substancji chemicznych do gleby.

### § 53.

#### **IW teren infrastruktury komunalnej**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 3IW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren infrastruktury komunalnej zaopatrzenie w wodę** :
- 1IW – ujęcie wód podziemnych,
  - 2IW – hydroforownia,
  - 3IW – ujęcie wód podziemnych;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania:
- a) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia ustanowiona jest w granicach ogrodzenia ujęcia,
  - b) strefa ochrony pośredniej nie jest ustanowiona,
  - c) adaptacja istniejących obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, możliwość remontów rozbudowy i modernizacji,
  - d) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń potrzebnych do obsługi sieci wodociągowej.

### § 54.

#### **IE teren infrastruktury**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren infrastruktury zaopatrzenie w energię elektryczną** – stacja transformatorowo-rozdzieczna 30/15 kV, zapatrywana z istniejącej linii napowietrznej 30 kV relacji Kłobuck – Waleńczów;

2) zasady zagospodarowania i użytkowania:

- a) adaptacja istniejących obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, możliwość remontów rozbudowy i modernizacji,
- b) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń potrzebnych do obsługi sieci elektroenergetycznej.

## § 55.

### **ZPU zieleń publiczna urządzona**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 3ZPU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zieleń urządzona** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) miejsca postojowe i parkingi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) teren należy zagospodarować jako ogólnodostępny – zakaz grodzenia terenu,
  - b) lokalizacja ciągów pieszych i obiektów małej architektury,
  - c) dla terenu oznaczonego 2ZPU możliwość lokalizowania obiektów sportowych typu boiska, bieżnie oraz place zabaw,
  - d) nowe nasadzenia z rodzimych gatunków drzew liściastych, gatunki preferowane – dąb, lipa, klon, jesion, wiąz,
  - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego –40%
  - f) teren wyznaczony pod lokalizację miejsc postojowych i parkingów nie powinien przekraczać 20% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

## § 56.

### **ZI zieleń izolacyjna**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 – 3ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zieleń izolacyjna** ;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych;
- 3) nowe nasadzenia zieleni z rodzimych gatunków drzew i krzewów liściastych, preferowane gatunki drzew: dąb, lipa, klon, jesion, wiąz;
- 4) możliwość lokalizacji miejsc postojowych na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) możliwość lokalizacji ciągów pieszych i obiektów małej architektury.

## § 57.

### **ZC tereny cmentarza**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **istniejący cmentarz parafialny** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) możliwość lokalizacji kaplicy pogrzebowej,
  - b) alejki i ciągi piesze,
  - c) tereny zieleni wysokiej i ozdobnej,
  - d) elementy małej architektury,

- e) dopuszcza się lokalizację parterowego obiektu usługowego ściśle związanych funkcją podstawową o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup> oraz wysokości maks. 4,5 m,
  - f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, niezbędne do obsługi cmentarza.
2. Usytuowanie budynku kaplicy, obiektu usługowego i urządzeń infrastruktury technicznej na działce musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

### § 58.

#### **ZL lasy**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren lasów** ;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych oraz grodzienia działek.

### § 59.

#### **ZLp projektowane dolesienia**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren projektowanych dolesień** ;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych oraz grodzienia działek;
- 4) do czasu realizacji dolesień teren może być użytkowany w dotychczasowy sposób.

### § 60.

#### **R tereny upraw rolnych**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren upraw rolnych** , w tym tereny użytków zielonych, cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania:
  - a) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania z możliwością przekształceń dla potrzeb ogrodnictwa i sadownictwa,
  - b) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, magazynowych i produkcyjnych, służących wyłącznie produkcji rolnej o maksymalnej wysokości 6,0 m,
  - c) zachowanie istniejących i możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki,
  - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki,
  - g) nakaz zachowania i ochrony zadrzewień śródpolnych.

### § 61.

#### **WS wody powierzchniowe**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 5WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **wody powierzchniowe** – zbiornik wodny;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania zgodnie z przepisami szczególnymi.

## § 62.

### **KDG droga publiczna**

Na terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren drogi krajowej, klasy „G”- głównej** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 - 25,0 m,
  - b) przekrój jezdni 1x2,
  - c) w centrum miejscowości, wzdłuż zabudowy mieszkaniowej i usługowej, obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego),
  - d) obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego),
  - e) możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogę.

## § 63.

### **KDZ droga publiczna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren ulicy publicznej klasy „Z”- zbiorczej** w ciągu drogi powiatowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 – 20,0 m,
  - b) przekrój jezdni 1x2,
  - c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 i 2KDZ w centrum miejscowości, wzdłuż zabudowy mieszkaniowej i usługowej, obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego).

## § 64.

### **KDL droga publiczna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 3KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren ulicy publicznej klasy „L”- lokalnej** w ciągu drogi gminnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 – 12,0 m,
  - b) przekrój jezdni 1x2,
  - c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 i 2KDL w centrum miejscowości, wzdłuż zabudowy mieszkaniowej i usługowej, obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego).

## § 65.

### **KDD droga publiczna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren ulicy publicznej klasy „D”- dojazdowej** w ciągu drogi gminnej;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m,
  - b) w kompleksach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego).

## § 66.

### **KDW droga wewnętrzna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren drogi wewnętrznej** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 7,0 m.

## **Rozdział 3. Zasady zagospodarowania dla terenów miejscowość WILKOWIECKO**

## § 67.

### **RM zabudowa zagrodowa**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 18RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) **zabudowa zagrodowa** ;
  - b) działalność gospodarcza związana z zabudową zagrodową oraz chowem i hodowlą inwentarza i drobiu w gospodarstwie rolnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) rzemiosło nieuciążliwe,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
- 3) zasady zagospodarowania działki:
  - a) lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej,
  - b) możliwość zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - c) możliwość zachowania istniejących usług i rzemiosła nieuciążliwego,
  - d) możliwość lokalizacji nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,
  - e) możliwość lokalizacji budynku gospodarczego i garażu,
  - f) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
  - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40%,
  - h) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy:
    - 8 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
    - 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD, lub w nawiązaniu do zabudowy istniejącej,
  - i) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe;

- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 10,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
    - budynki gospodarcze – jedna kondygnacja oraz ewentualne poddasze użytkowe, lecz nie wyższe niż 9,0 m,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków mieszkalnych spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
    - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych: 15-30° .
2. Dla terenów 3RM, 4RM, 7RM, 9RM, 16RM w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 3.
3. Dla terenów 1RM, 10RM, 13RM w granicach technicznej strefy ochronnej, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 16, ust. 5, pkt 7b, pkt 8.
4. Wprowadza się nakaz przechowywania obornika na uszczelnionych powierzchniach wyposażonych w szczelne systemy odprowadzania i gromadzenia odcieku.

## § 68.

### MNR zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 80MNR** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) **zabudowa jednorodzinna** ,
    - b) **zabudowa zagrodowa** – zabudowa mieszkaniowa i działalność gospodarcza związana z zabudową zagrodową oraz chowem i hodowlą drobnego inwentarza i drobiu w gospodarstwie rolnym;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi podstawowe,
    - b) rzemiosło nieuciążliwe,
    - c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe,
    - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 49MNR – usługi produkcyjne;
  - 3) zasady podziału działek:
    - a) dla zabudowy jednorodzinnej:
      - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup> ,
      - minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,
      - kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego 90° +/-10%, lub równy istniejącemu, powtarzalnemu kątowi położenia granicy,
    - b) dla zabudowy zagrodowej:
      - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zagrodowej – 1400 m<sup>2</sup> ,
      - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki zagrodowej – 24 m,
      - kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego – 90° +/-10%, lub równy istniejącemu, powtarzalnemu kątowi położenia granicy;
  - 4) zasady zagospodarowania działki:
    - a) budynek mieszkalny wolnostojący,
    - b) możliwość zachowania istniejących usług i rzemiosła nieuciążliwego,

- c) możliwość lokalizacji nieuciążliwego rzemiosła i usług produkcyjnych w drugiej linii zabudowy,
  - d) możliwość lokalizacji budynku gospodarczego i garażu
  - e) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 49MNR możliwość lokalizacji usług produkcyjnych w drugiej linii zabudowy,
  - f) powierzchnia zabudowy:
    - maksymalnie 30% dla zabudowy jednorodzinnej,
    - maksymalnie 40% dla zabudowy zagrodowej,
  - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
    - 50% powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
    - 40% dla zabudowy zagrodowej,
  - h) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - 15,0 m od linii rozgraniczającej drogę główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG,
    - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
    - 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
  - i) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne - jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 10,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
    - budynki gospodarcze – jedna kondygnacja oraz ewentualne poddasze użytkowe, lecz nie wyższe niż 9,0 m,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków mieszkalnych spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
    - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30° .
2. Dla terenu 2MNR w granicach strefy sanitarnej, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 10, ust. 6.
3. Dla terenów 7MNR, 9 – 12MNR, 18 – 21MNR, 40MNR, 43 – 44MNR, 46MNR, 50MNR, 54 – 61MNR, 65 – 66MNR, 68 - 71MNR w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 3.
4. Dla terenów 3MNR, 7MNR, 35MNR, 38MNR w granicach technicznej strefy ochronnej, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 16, ust. 5, pkt 7b, pkt 8.
5. Możliwość lokalizacji usług podstawowych w pierwszej linii zabudowy jako zlokalizowanych w parterze zabudowy mieszkaniowej lub dobudowanych do budynku mieszkalnego.
6. Dla zabudowy zagrodowej wprowadza się nakaz przechowywania obornika na uszczelnionych powierzchniach wyposażonych w szczelne systemy odprowadzania i gromadzenia odcieku.

## § 69.

### **MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 10MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa jednorodzinna** ;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe,

- b) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN i obsługiwanych z ulicy zbiorczej oznaczonej 2KDZ – usługi podstawowe;
- 3) zasady podziału działek:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
  - c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10%, lub równy istniejącemu, powtarzalnemu kątowi położenia granicy;
- 4) zasady zagospodarowania działki:
- a) budynek mieszkalny wolnostojący,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego,
  - c) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,3,
  - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%,
  - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,
  - f) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
    - 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
  - g) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
  - h) garaż na działce może być wzniesiony jako budynek dobudowany do budynku mieszkalnego; w każdym przypadku elewacja garażu i budynku mieszkalnego muszą być zaprojektowane w sposób jednolity,
  - i) możliwość lokalizacji budynku garażu w linii zabudowy budynku mieszkalnego;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 10,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
    - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków mieszkalnych spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
    - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych, nachylenie połaci dachowych: 15-30° ,
    - w przypadku łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków mieszkalnych.
2. Dla terenów 2 – 5MN, w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 3.
3. Dla terenów 7MN, obsługiwanych z ulicy 2KDZ – możliwość lokalizacji usług podstawowych w pierwszej linii zabudowy, jako zlokalizowanych w parterze zabudowy mieszkaniowej lub dobudowanych do budynku mieszkalnego.

## § 70.

### **MNU zabudowa mieszkaniowa z usługami**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** ;



2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi podstawowe,
- b) rzemiosło nieuciążliwe,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;

3) zasady podziału działek:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
- c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10%;

4) zasady zagospodarowania działki:

- a) budynek mieszkalny wolnostojący,
- b) dopuszcza się lokalizację usług podstawowych jako zlokalizowanych w parterze zabudowy mieszkaniowej, dobudowane do budynku mieszkalnego lub jako obiekt wolnostojący w pierwszej linii zabudowy,
- c) możliwość zachowania istniejących usług i rzemiosła nieuciążliwego,
- d) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,
- e) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażu w drugiej linii zabudowy,
- f) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
- g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
- h) nieprzekraczalna linia zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDZ,
- i) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce:
  - dla obsługi funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
  - dla obsługi funkcji usługowej należy ustalić indywidualnie w zależności od specyfiki prowadzonej działalności lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
  - dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową lub rzemieślniczą należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe w zależności od charakteru prowadzonej działalności;

5) zasady kształtowania nowej zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
  - budynki mieszkalne i usługowe – jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynku – 10,5 m licząc od poziomego terenu do kalenicy,
  - budynki gospodarcze i usługowe – nieuciążliwe rzemiosło i garaże – jedna kondygnacja nadziemna,
- b) geometria dachu:
  - dachy budynków mieszkalnych i usługowych spadziste, o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
  - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30° ,
  - w przypadku łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków mieszkalnych.

2. Dla terenu 1MNU w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1, pkt 3.

## § 71.

### UMN zabudowa usługowo - mieszkaniowa

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 2UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa usługowa** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
- 3) zasady podziału działek – zakaz dalszego rozdrobnienia podziałów własnościowych;
- 4) zasady zagospodarowania działki:
  - a) lokalizacja zabudowy usługowej, usług handlu, oświaty, kultury, zdrowia, gastronomii i innych usług nieprodukcyjnych,
  - b) lokalizacja usług podstawowych jako budynku w pierwszej linii zabudowy,
  - c) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej jako wbudowanej lub dobudowanej do budynku usługowego lub lokalizowanej w drugiej linii zabudowy,
  - e) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,
  - f) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażu w drugiej linii zabudowy,
  - g) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
  - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 15%,
  - i) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
    - 5 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
  - j) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce:
    - dla obsługi funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
    - dla obsługi funkcji usługowej należy ustalić indywidualnie w zależności od specyfiki prowadzonej działalności lecz nie mniej niż cztery miejsca postojowe,
    - dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe zgodnie z jej specyfiką
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemna oraz poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 12,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
    - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków usługowych i mieszkalnych spadziste o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
    - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30° .

## § 72.

### UPO usługi publiczne

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UPO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **usługi publiczne oświaty** – szkoła podstawowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów oraz zieleni urządzonej,
    - b) możliwość lokalizacji terenów rekreacji i sportu (boisk, bieżni, placów zabaw itp.);
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) możliwość zachowania istniejącej zabudowy, możliwość remontów i rozbudowy, lokalizacji nowych obiektów,
    - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
    - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego min 20%,
    - d) program parkingowy – zgodnie ze specyfiką usług;
  - 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy:
      - maksymalnie dwie kondygnacje oraz poddasze użytkowe,
      - maksymalna wysokość budynku – 12,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
    - b) geometria dachu nowej zabudowy:
      - dachy budynków spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-45° .
2. Dla terenu 1UPO, w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1, pkt 3.

## § 73.

### **U usługi podstawowe**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 – 7U ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – usługi podstawowe;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów i dróg wewnętrznych,
    - b) zieleni urządzona,
    - c) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U i 6U – usługi rzemiosła,
    - d) dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 7U – możliwość lokalizacji kompleksu obsługi podróżnych – usługi hotelowe;
  - 3) zasady podziału działek:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki wyznaczonej dla lokalizacji usług – 1200 m<sup>2</sup> ,
    - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25 m,
    - c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego – 90° +/-10%;
  - 4) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja zabudowy usługowej, usług handlu, oświaty, kultury, zdrowia, gastronomii i innych usług nieprodukcyjnych,
    - b) budynki wolnostojące,
    - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
    - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
    - e) nieprzekraczalna linia zabudowy:
      - 20,0 m od linii rozgraniczającej drogę główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG

- 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
  - 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
  - f) dopuszcza się lokalizację na działce parkingów ogólnodostępnych na maks. 10 miejsc postojowych,
  - g) nawierzchnia parkingów ulepszona, przepuszczalna,
  - h) nasadzenia zieleni wysokiej liściastej, gatunki preferowane: dąb, lipa, klon, jesion, wiąz,
  - i) przy projekcie zagospodarowania działki wymagany projekt zieleni;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość nowej zabudowy usługowej:
    - maksymalnie dwie kondygnacje oraz poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 12,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-45° .
2. Dla terenu 1U, w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1, pkt 3.

#### § 74.

#### **UK obiekty kultu religijnego**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** , ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren obiektów kultu religijnego** ;
  - 2) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w dróg wewnętrznych i miejsc postojowych,
    - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów nie objętych ochroną konserwatorską,
    - c) zagospodarowanie terenu wokół obiektu sakralnego komponowaną zielenią;
2. Dla terenu 1UK w odniesieniu do obiektu kościoła parafialnego objętego ochroną konserwatorską obowiązuje zapis § 12 ust. 1, pkt 1.

#### § 75.

#### **P przemysł**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 - 2P** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **przemysł niepowodujący pogorszenia stanu środowiska** ;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty administracyjno-socjalne dla obsługi przemysłu i usług rzemiosła,
    - b) usługi,
    - c) magazyny i składy,
    - d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz lokalizacji inwestycji realizujących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska,
    - b) budynki wolnostojące,

- c) porządkowanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy,
  - d) dopuszcza się modernizację – remonty i rozbudowę istniejącej zabudowy,
  - e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
  - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 5000 m<sup>2</sup>,
  - h) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - 20 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
    - 10 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
  - i) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia działki z rodzimych gatunków drzew liściastych lub iglastych,
  - j) ograniczenie ewentualnego szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny,
  - k) zapewnienie miejsc postojowych i placów manewrowych na własnej działce również dla samochodów ciężarowych;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynku – 12,0 m,
  - b) geometria dachu – w zależności od specyfiki działalności.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 – 2P wprowadza się zakaz składowania odpadów i lokalizacji magazynów, w których sposób magazynowania substancji może niekorzystnie oddziaływać na środowisko i umożliwiać wypłukiwanie substancji chemicznych do gleby.

## § 76.

### **IW teren infrastruktury komunalnej**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IIW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren infrastruktury komunalnej zaopatrzenie w wodę** – ujęcie wód podziemnych;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania:
  - a) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia jest ustanowiona w granicach ogrodzenia ujęcia,
  - b) strefa ochrony pośredniej jest ustanowiona, w granicach określonych na rysunku planu,
  - c) zachowanie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, możliwość remontów rozbudowy i modernizacji,
  - d) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń potrzebnych do obsługi sieci wodociągowej.

## § 77.

### **ZU zieleń urządzona**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1- 9ZU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zieleń urządzona** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) miejsca postojowe i parkingi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) tereny oznaczone na rysunku planu 1 – 5U należy zagospodarować jako ogólnodostępny dla spotkań, wypoczynku i rekreacji,

- b) lokalizacja ciągów pieszych i obiektów małej architektury,
- c) teren wyznaczony pod lokalizację miejsc postojowych i parkingów nie powinien przekraczać 20% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
- d) nowe nasadzenia z rodzimych gatunków drzew liściastych, gatunki preferowane – dąb, lipa, klon, jesion, wiąz,
- e) zakaz wycinki starodrzewu za wyjątkiem cięć sanitarnych,
- f) dla terenów oznaczonych symbolem 6 – 7ZU nakaz wydzielania dojazdów i dojść do działek zlokalizowanych w granicach terenu przeznaczonych pod lokalizację zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 – 2RM, które nie posiadają wyznaczonego, bezpośredniego dostępu do drogi dojazdowej.

## § 78.

### **ZC tereny cmentarza**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – **istniejący cmentarz parafialny** ;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) możliwość lokalizacji kaplicy pogrzebowej,
    - b) alejki i ciągi piesze,
    - c) tereny zieleni wysokiej i ozdobnej,
    - d) elementy małej architektury,
    - e) dopuszcza się lokalizację parterowego obiektu usługowego ściśle związanych funkcją podstawową o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup> oraz o wysokości maks. 4,5 m,
    - f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, niezbędne do obsługi cmentarza.
2. Usytuowanie budynku kaplicy, obiektu usługowego i urządzeń infrastruktury technicznej na działce musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

## § 79.

### **ZL lasy**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren lasów** ;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych oraz grodzienia działek.

## § 80.

### **ZLp projektowane dolesienia**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren projektowanych dolesień;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych oraz grodzienia działek;
- 4) do czasu realizacji dolesień teren może być użytkowany w dotychczasowy sposób.

## § 81.

### **R tereny upraw rolnych**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren upraw rolnych**, w tym tereny użytków zielonych, cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania:
  - a) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania z możliwością przekształceń dla potrzeb ogrodnictwa i sadownictwa,
  - b) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, magazynowych i produkcyjnych, służących wyłącznie produkcji rolniczej o maksymalnej wysokości 6,0 m,
  - c) zachowanie istniejących i możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki,
  - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki,
  - g) nakaz zachowania i ochrony zadrzewień śródpolnych.

## § 82.

### **WS wodny powierzchniowe**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **wody powierzchniowe** – zbiornik wodny;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania zgodnie z przepisami szczególnymi.

## § 83.

### **KDG droga publiczna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren drogi krajowej, klasy „G”- głównej** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m,
  - b) przekrój jezdni 1x2,
  - c) w centrum miejscowości, wzdłuż zabudowy mieszkaniowej i usługowej, obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego),
  - d) obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego),
  - e) możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogę.

## § 84.

### **KDZ droga publiczna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 4KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren ulicy publicznej klasy „Z”- zbiorczej** w ciągu drogi powiatowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 – 20,0 m,
  - b) przekrój jezdni 1x2.

## § 85.

### **KDD droga publiczna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren ulicy publicznej klasy „D”- dojazdowej w ciągu drogi gminnej** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających mi. 10,0 m,

## § 86.

### **KDW droga wewnętrzna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren drogi wewnętrznej** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 7,0 m.

## § 87.

### **TK teren obsługi komunikacji**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ITK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren parkingów** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi,
  - c) możliwość lokalizacji stacji paliw;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) możliwość lokalizowania dróg wewnętrznych,
  - b) preferowana nawierzchnia miejsc postojowych – elementy perforowane wypełnione trawą,
  - c) preferowana nawierzchnia dróg manewrowych – kostka brukowa,
  - d) zaleca się uszczelnienie podbudowy parkingu folią i odprowadzenia wód deszczowych do separatora,
  - e) możliwość nasadzeń zieleni wysokiej, gatunki preferowane – dąb, lipa, klon, jesion, wiąz;
- 4) zasady zagospodarowania dla stacji paliw :
  - a) wysokość budynków administracyjno-usługowych – jedna kondygnacja z możliwością lokalizacji poddasza użytkowego,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla stacji paliw od linii rozgraniczającej drogę główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG – 15 m,
  - c) zagospodarowanie terenu stacji paliw musi odpowiadać przepisom szczególnym o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw oraz o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - d) odległość odmierzacza paliw, studzienki spustowej, rury pomiarowej i przewodu oddechowego stacji paliw wynosić ma co najmniej 20 m od linii rozgraniczających teren 1U,



- e) konieczność wyposażenia stacji w instalacje i urządzenia zabezpieczające, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- f) wymóg instalacji sanitarnej i deszczowo-przemysłowej i urządzeń oczyszczających ścieki deszczowo - przemysłowe do poziomu określonego w przepisach szczególnych,
- g) instalacja deszczowo - przemysłowa powinna obejmować powierzchnie związane z przyjęciem i wydawaniem produktów naftowych,
- h) zgodnie z przepisami o ochronie środowiska należy wyeliminować szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza terenem zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

**Rozdział 4.**  
**Zasady zagospodarowania dla terenów**  
**miejsowość ZŁOCHOWICE**

**§ 88.**

**MNR zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 20MNR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) **zabudowa jednorodzinna** ;

b) **zabudowa zagrodowa** – zabudowa mieszkaniowa i działalność gospodarcza związana z zabudową zagrodową oraz chowem i hodowlą drobnego inwentarza i drobiu w gospodarstwie rolnym;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi podstawowe,

b) rzemiosło nieuciążliwe,

c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;

3) zasady podziału działek:

a) dla zabudowy jednorodzinnej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup> ,

- minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,

- kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego 90° +/-10%,

b) dla zabudowy zagrodowej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zagrodowej – 1400 m<sup>2</sup> ,

- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki zagrodowej – 24 m,

- kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10%;

4) zasady zagospodarowania działki:

a) budynek mieszkalny wolnostojący,

b) możliwość zachowania istniejących usług i rzemiosła nieuciążliwego,

c) możliwość lokalizacji nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,

d) możliwość lokalizacji budynku gospodarczego i garażu,

e) powierzchnia zabudowy:

- maksymalnie 30% dla zabudowy jednorodzinnej,

- maksymalnie 40% dla zabudowy zagrodowej,

f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

- 50% powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
- 40% dla zabudowy zagrodowej,
- g) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
  - 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
- h) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 10,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
    - budynki gospodarcze – jedna kondygnacja oraz ewentualne poddasze użytkowe, lecz nie wyższe niż 9,0 m,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków mieszkalnych spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30-45o,
    - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30o.
- 2. Dla terenów 2MNR, 4 – 7MNR, 9 – 13MNR w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 3.
- 3. Możliwość lokalizacji usług podstawowych w pierwszej linii zabudowy jako zlokalizowanych w parterze zabudowy mieszkaniowej lub dobudowanych do budynku mieszkalnego.
- 4. Dla zabudowy zagrodowej wprowadza się nakaz przechowywania obornika na uszczelnionych powierzchniach wyposażonych w szczelne systemy odprowadzania i gromadzenia odcieku.

## § 89.

### **MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 5MN** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa jednorodzinna** ;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe,
    - b) dla działek w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4MN i obsługiwanych z ulicy zbiorczej oznaczonej 2KDZ – usługi podstawowe;
  - 3) zasady podziału działek:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup> ,
    - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
    - c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10° ;
  - 4) zasady zagospodarowania działki:
    - a) budynek mieszkalny wolnostojący,
    - b) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego,
    - c) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,3,
    - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%,
    - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,
    - f) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 8 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
  - 5 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD, lub drogę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL,
- g) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
- h) garaż na działce może być wzniesiony jako budynek dobudowany do budynku mieszkalnego; w każdym przypadku elewacja garażu i budynku mieszkalnego muszą być zaprojektowane w sposób jednolity;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 10,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
    - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków mieszkalnych spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
    - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych, nachylenie połaci dachowych: 15-30° ,
    - w przypadku łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków mieszkalnych.
2. Dla terenów 4MN, obsługiwanych z ulicy 2KDZ – możliwość lokalizacji usług podstawowych w pierwszej linii zabudowy, jako zlokalizowanych w parterze zabudowy mieszkaniowej lub dobudowanych do budynku mieszkalnego.

## § 90.

### UMN zabudowa usługowo - mieszkaniowa

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 4UMN** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa usługowa** ;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa mieszkaniowa,
    - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
  - 3) zasady zagospodarowania działki:
    - a) lokalizacja zabudowy usługowej, usług handlu, oświaty, kultury, zdrowia, gastronomii i innych usług nieprodukcyjnych,
    - b) lokalizacja usług podstawowych jako budynku w pierwszej linii zabudowy,
    - c) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - d) możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej jako zlokalizowanej w budynku usługowym lub dobudowanej do budynku usługowego lub lokalizowanej w drugiej linii zabudowy,
    - e) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,
    - f) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażu w drugiej linii zabudowy,
    - g) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
    - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 15%,
    - i) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
      - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,

- 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
- j) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce:
- dla obsługi funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
  - dla obsługi funkcji usługowej należy ustalić indywidualnie w zależności od specyfiki prowadzonej działalności lecz nie mniej niż cztery miejsca postojowe,
  - dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe zgodnie z jej specyfiką;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemna oraz poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynku – 12,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
  - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja,
- b) geometria dachu:
- dachy budynków usługowych i mieszkalnych spadziste o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
  - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30° .
2. Dla terenów 2 – 3UMN granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 3.

## § 91.

### **UPO usługi publiczne oświaty**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1UPO** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **usługi publiczne oświaty** – szkoła podstawowa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów oraz zieleni urządzonej,
    - b) możliwość lokalizacji terenów rekreacji i sportu (boisk, placów zabaw itp.);
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zachowanie istniejącej zabudowy, możliwość remontów i rozbudowy, lokalizacji nowych obiektów,
    - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
    - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego min 20%,
    - d) program parkingowy – zgodnie ze specyfiką usług;
  - 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy:
      - maksymalnie dwie kondygnacje oraz ewentualne poddasze użytkowe,
      - maksymalna wysokość budynku – 12,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
    - b) geometria dachu nowej zabudowy – w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.
2. Dla terenu 1UPO w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 3.

## § 92.

### **U usługi podstawowe**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **usługi podstawowe** ;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów i dróg wewnętrznych,
    - b) zieleń urządzona;
  - 3) zasady podziału działek:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki wyznaczonej dla lokalizacji usług – 1200 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25 m,
    - c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego – 90° +/-10%;
  - 4) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) lokalizacja zabudowy usługowej, usług nieprodukcyjnych,
    - b) budynki wolnostojące,
    - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
    - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
    - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ, lub w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
    - f) dopuszcza się lokalizację na działce parkingów ogólnodostępnych na maks. 8 miejsc postojowych,
    - g) nawierzchnia parkingów ulepszona, przepuszczalna,
    - h) nasadzenia zieleni wysokiej liściastej, gatunki preferowane: dąb, lipa, klon, jesion, wiąz,
    - i) przy projekcie zagospodarowania działki wymagany projekt zieleni;
  - 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
    - a) wysokość nowej zabudowy usługowej:
      - maksymalnie dwie kondygnacje oraz ewentualne poddasze użytkowe,
      - maksymalna wysokość budynku – 12,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
    - b) geometria dachu:
      - dachy budynków spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-45° .
2. Dla terenu 1U, w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1, pkt 3.

### § 93.

#### **UK obiekty kultu religijnego**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** , ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – **teren obiektów kultu religijnego** ;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa, usługi podstawowe;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w dróg wewnętrznych i miejsc postojowych,
    - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów,
    - c) lokalizację nowych obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,
    - d) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z zapisami dla terenów MN - §89, ust. 1, pkt 5,

- e) zasady kształtowania nowej zabudowy usługowej zgodnie z zapisami dla terenów U – §92, ust. 1, pkt 5,
  - f) zagospodarowanie terenu wokół obiektu sakralnego komponowaną zielenią.
2. Dla terenu 1UK w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12 ust. 1, pkt 3.

## § 94.

### **P przemysł**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 - 2P** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – **przemysł niepowodujący pogorszenia stanu środowiska** ;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obiekty administracyjno-socjalne dla obsługi przemysłu i usług rzemiosła,
    - b) usługi,
    - c) magazyny i składy,
    - d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
  - 3) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zakaz lokalizacji inwestycji realizujących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska,
    - b) budynki wolnostojące,
    - c) dopuszcza się modernizację – remonty i rozbudowę istniejącej zabudowy,
    - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
    - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki,
    - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 5000 m<sup>2</sup>,
    - g) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
    - h) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia działki z rodzimych gatunków drzew liściastych lub iglastych,
    - i) ograniczenie ewentualnego szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny,
    - j) zapewnienie miejsc postojowych i placów manewrowych na własnej działce również dla samochodów ciężarowych;
  - 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość budynku – 12,0 m,
    - b) geometria dachu – w zależności od specyfiki działalności.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 2P** wprowadza się zakaz składowania odpadów i lokalizacji magazynów, w których sposób magazynowania substancji może niekorzystnie oddziaływać na środowisko i umożliwiać wypłukiwanie substancji chemicznych do gleby.

## § 95.

### **IK teren infrastruktury komunalnej**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IIK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury komunalnej – oczyszczalnia ścieków;

2) zasady zagospodarowania i użytkowania:

- a) zachowanie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, możliwość remontów rozbudowy i modernizacji,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń potrzebnych do obsługi gospodarki ściekowej.

## § 96.

### **ZU zieleń urządzona**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1- 3ZU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zieleń urządzona** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) miejsca postojowe i parkingi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja ciągów pieszych i obiektów małej architektury,
  - b) teren wyznaczony pod lokalizację miejsc postojowych i parkingów nie powinien przekraczać 20% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
  - c) nowe nasadzenia z rodzimych gatunków drzew liściastych, gatunki preferowane – dąb, lipa, klon, jesion, wiąz,
  - d) zakaz wycinki starodrzewu za wyjątkiem cięć sanitarnych,
  - e) dla terenów oznaczonych symbolem 1ZU nakaz wydzielenia dojazdów do działek zlokalizowanych w granicach terenu przeznaczonego pod lokalizację zabudowy mieszkaniowo –zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 9MNR, które nie posiadają wyznaczonego, bezpośredniego dostępu do drogi dojazdowej.

## § 97.

### **ZC tereny cmentarza**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **istniejący cmentarz parafialny** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) możliwość lokalizacji kaplicy pogrzebowej,
  - b) alejki i ciągi piesze,
  - c) tereny zieleni wysokiej i ozdobnej,
  - d) elementy małej architektury,
  - e) dopuszcza się lokalizację parterowego obiektu usługowego ściśle związanych funkcją podstawową o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup> oraz o wysokości maks. 4,5 m,
  - f) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, niezbędne do obsługi cmentarza.
2. Architektura kaplicy i ewentualnego budynku usługowego powinna nawiązywać do architektury istniejącego kościoła parafialnego. Usytuowanie budynku kaplicy i urządzeń infrastruktury technicznej na działce musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.
3. Dla terenu 1ZC w granicach strefy konserwatorskiej B1, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 5.

## § 98.

### **ZL lasy**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren lasów**;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych oraz grodzienia działek.

#### **§ 99.**

#### **ZLp projektowane dolesienia**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren projektowanych dolesień** ;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych oraz grodzienia działek;
- 4) do czasu realizacji dolesień teren może być użytkowany w dotychczasowy sposób.

#### **§ 100.**

#### **R tereny upraw rolnych**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren upraw rolnych** , w tym tereny użytków zielonych, cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania:
  - a) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania z możliwością przekształceń dla potrzeb ogrodnictwa i sadownictwa,
  - b) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, magazynowych i produkcyjnych, służących wyłącznie produkcji rolniczej o maksymalnej wysokości 6,0 m,
  - c) zachowanie istniejących i możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki,
  - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki,
  - g) nakaz zachowania i ochrony zadrzewień śródpolnych.

#### **§ 101.**

#### **WS zbiornik wodny**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 - 2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **wody powierzchniowe** – zbiornik wodny;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### **§ 102.**

#### **KDZ droga publiczna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 3KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren ulicy publicznej klasy „Z”- zbiorczej** w ciągu drogi powiatowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:



- a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 – 20,0 m,
- b) przekrój jezdni 1x2.

### § 103.

#### **KDD droga publiczna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren ulicy publicznej klasy „D”- dojazdowej** w ciągu drogi gminnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 8,0 m,
  - b) w kompleksach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego).

### § 104.

#### **KDW droga wewnętrzna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren drogi wewnętrznej** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 7,0 m.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady zagospodarowania dla terenów miejscowość IWANOWICE DUŻE, IWANOWICE MAŁE**

### § 105.

#### **RM zabudowa zagrodowa**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 10RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa zagrodowa** – zabudowa mieszkaniowa i działalność gospodarcza związana z zabudową zagrodową oraz chowem i hodowlą inwentarza i drobiu w gospodarstwie rolnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) rzemiosło nieuciążliwe,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
- 3) zasady zagospodarowania działki:
  - a) lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej,
  - b) możliwość zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - c) możliwość zachowania istniejących usług i rzemiosła nieuciążliwego,
  - d) możliwość lokalizacji nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,
  - e) możliwość lokalizacji budynku gospodarczego i garażu,
  - f) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40%,

- g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40%,
  - h) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD, lub w nawiązaniu do zabudowy istniejącej,
  - i) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 10,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
    - budynki gospodarcze – jedna kondygnacja oraz ewentualne poddasze użytkowe, lecz nie wyższe niż 9,0 m,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków mieszkalnych spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
    - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych: 15-30° .
2. Dla terenów 1RM, 3RM w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 3.
3. Wprowadza się nakaz przechowywania obornika na uszczelnionych powierzchniach wyposażonych w szczelne systemy odprowadzania i gromadzenia odcieku.

## § 106.

### MNR zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 24MNR** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) **zabudowa jednorodzinna;**
    - b) **zabudowa zagrodowa** – zabudowa mieszkaniowa i nieuciążliwa działalność gospodarcza związana z zabudową zagrodową oraz chowem i hodowlą drobnego inwentarza i drobiu w gospodarstwie rolnym;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi podstawowe,
    - b) rzemiosło nieuciążliwe,
    - c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
  - 3) zasady podziału działek:
    - a) dla zabudowy jednorodzinnej:
      - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup> ,
      - minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,
      - kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego 90° +/-10%, lub równy istniejącemu, powtarzalnemu kątowi położenia granicy,
    - b) dla zabudowy zagrodowej:
      - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zagrodowej – 1400 m<sup>2</sup> ,
      - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki zagrodowej – 24 m,
      - kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10%, lub równy istniejącemu, powtarzalnemu kątowi położenia granic;
  - 4) zasady zagospodarowania działki:

- a) budynek mieszkalny wolnostojący,
  - b) możliwość zachowania istniejących usług i rzemiosła nieuciążliwego,
  - c) możliwość lokalizacji usług podstawowych jako wbudowanych w parterze zabudowy mieszkaniowej,
  - d) możliwość lokalizacji nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,
  - e) możliwość lokalizacji budynku gospodarczego i garażu,
  - f) powierzchnia zabudowy:
    - maksymalnie 30% dla zabudowy jednorodzinnej,
    - maksymalnie 40% dla zabudowy zagrodowej,
  - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
    - 50% powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
    - 40% dla zabudowy zagrodowej,
  - h) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - 15,0 m od linii rozgraniczającej drogę główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG,
    - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
    - 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
  - i) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne - jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 10,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy.
    - budynki gospodarcze – jedna kondygnacja oraz ewentualne poddasze użytkowe, lecz nie wyższe niż 9,0 m,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków mieszkalnych spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
    - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych: 15-30° .
2. Dla terenów 1 – 4MNR, 8 – 13MNR w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 3.
3. Dla zabudowy zagrodowej wprowadza się nakaz przechowywania obornika na uszczelnionych powierzchniach wyposażonych w szczelne systemy odprowadzania i gromadzenia odcieku.

## § 107.

### **ML zabudowa letniskowa**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 6ML** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa rekreacyjna indywidualna** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi zabudowy rekreacyjnej;
- 3) zasady podziału działek dla zabudowy rekreacyjnej:
  - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup> ,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
  - c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10%;

4) zasady zagospodarowania działki:

- a) budynki rekreacyjne wolnostojące, bez podpiwniczenia,
- b) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażu,
- c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20%,
- d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70%,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
- f) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce,
- g) garaż na działce może być wzniesiony jako budynek wolnostojący, dobudowany lub wbudowany; w każdym przypadku istnieje obowiązek ujednoczenia elewacji garażu i budynku zabudowy rekreacyjnej,
- h) zakaz stosowania ogrodzeń z elementów betonowych,
- i) ogrodzenia od strony drogi:
  - maksymalna wysokość – 1,80 m,
  - ewentualny cokół ogrodzenia (murowany lub betonowy) o wysokości maksymalnie 40 cm (preferowane ogrodzenia bez cokołu),
  - elementy ogrodzenia muszą być wykonane z drewna,
  - elementy ogrodzenia nie mogą być przerywane przez masywne konstrukcje murowane lub betonowe o szerokości większej niż 40 cm,
  - zakaz stosowania cokołu w ogrodzeniach pomiędzy działkami i od strony terenów wyznaczonych pod tereny rolne, oznaczonych na rysunku planu symbolem R;

5) zasady kształtowania nowej zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
  - budynki rekreacyjne – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynku, licząc od poziomu terenu do kalenicy – 7,5 m,
  - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja lecz nie wyższe niż 4,0 m,
  - maksymalna wysokość poziomu parteru – 40 cm, licząc od poziomu terenu,
- b) geometria dachu:
  - dachy budynków rekreacyjnych spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 35-45° z wysuniętymi okapami minimum 60 cm;
  - wszystkie widoczne elementy drewniane jak również elementy stolarki okiennej i drzwiowej oraz ogrodzenia powinny być na każdej działce stonowane kolorystycznie w harmonizujących odcieniach jednego koloru,
  - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych – 15-30° ,
  - w przypadku łączenia budynków gospodarczych lub garaży z budynkiem rekreacyjnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków rekreacyjnych.

## § 108.

### **MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 8MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa jednorodzinna** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;

3) zasady podziału działek:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
- c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10%;

4) zasady zagospodarowania działki:

- a) budynek mieszkalny wolnostojący,
- b) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego,
- c) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,3,
- d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%,
- e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,
- f) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
  - 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
- g) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
- h) garaż na działce może być wzniesiony jako dobudowany do budynku mieszkalnego; w każdym przypadku elewacja garażu i budynku mieszkalnego muszą być zaprojektowane w sposób jednolity;

5) zasady kształtowania nowej zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
  - budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynku – 10,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
  - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja,
- b) geometria dachu:
  - dachy budynków mieszkalnych spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
  - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych, nachylenie połaci dachowych: 15-30° ,
  - w przypadku łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków mieszkalnych.

2. Dla terenów 1 – 4MN, w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 3.

## § 109.

### **MNU zabudowa mieszkaniowa z usługami**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 3MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi podstawowe,
  - b) rzemiosło nieuciążliwe,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
- 3) zasady podziału działek:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,

- c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego:  $90^{\circ} \pm 10\%$ ;
- 4) zasady zagospodarowania działki:
- a) budynek mieszkalny wolnostojący,
  - b) dopuszcza się lokalizację usług podstawowych jako zlokalizowanych w parterze zabudowy mieszkaniowej, dobudowane do budynku mieszkalnego lub jako obiekt wolnostojący w pierwszej linii zabudowy,
  - c) możliwość zachowania istniejących usług i rzemiosła nieuciążliwego,
  - d) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,
  - e) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażu w drugiej linii zabudowy,
  - f) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
  - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
  - h) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy:
    - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDZ,
    - 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDD,
  - i) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce:
    - dla obsługi funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
    - dla obsługi funkcji usługowej należy ustalić indywidualnie w zależności od specyfiki prowadzonej działalności lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
    - dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową lub rzemieślniczą należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe w zależności od charakteru prowadzonej działalności;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne i usługowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 10,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
    - budynki gospodarcze i usługowe – nieuciążliwe rzemiosło i garaże – jedna kondygnacja nadziemna,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków mieszkalnych i usługowych spadziste, o jednakowym nachyleniu połaci dachowych  $30-45^{\circ}$ ,
    - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych  $15-30^{\circ}$ ,
    - w przypadku łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków mieszkalnych.

## § 110.

### UPO usługi publiczne

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UPO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **usługi publiczne oświaty** – szkoła podstawowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów oraz zieleni urządzonej,
  - b) możliwość lokalizacji terenów rekreacji i sportu (boisk, bieżni placów zabaw itp.);
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy, możliwość remontów i rozbudowy, lokalizacji nowych obiektów,

- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
  - c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego min 20%,
  - d) program parkingowy – zgodnie ze specyfiką usług;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - maksymalnie dwie kondygnacje oraz poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 12,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
  - b) geometria dachu nowej zabudowy:
    - dachy budynków spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-45° .

## § 111.

### **U usługi podstawowe**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **usługi podstawowe** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów i dróg wewnętrznych,
  - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady podziału działek:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki wyznaczonej dla lokalizacji usług – 1200 m<sup>2</sup> ,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25 m,
  - c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego – 90° +/-10%;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) lokalizacja zabudowy usługowej, usług handlu, oświaty, kultury, zdrowia, gastronomii i innych usług nieprodukcyjnych,
  - b) budynki wolnostojące,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
    - 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
  - f) dopuszcza się lokalizację na działce parkingów ogólnodostępnych na maks. 10 miejsc postojowych,
  - g) nawierzchnia parkingów ulepszona, przepuszczalna,
  - h) nasadzenia zieleni wysokiej liściastej, gatunki preferowane: dąb, lipa, klon, jesion, wiąz;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość nowej zabudowy usługowej:
    - maksymalnie dwie kondygnacje oraz poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 12,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-45° .

## § 112.

### UK obiekty kultu religijnego

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren obiektów kultu religijnego** ;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w dróg wewnętrznych i miejsc postojowych,
  - b) dopuszcza się modernizację i remonty istniejącego obiektu,
  - c) zagospodarowanie terenu wokół obiektu sakralnego komponowaną zielenią.

2. Dla terenów 1UK obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 4.

## § 113.

### P przemysł

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 - 3P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **przemysł niepowodujący pogorszenia stanu środowiska** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty administracyjno-socjalne dla obsługi przemysłu i usług rzemiosła,
  - b) usługi,
  - c) magazyny i składy,
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym drogi wewnętrzne i miejsca postojowe.
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dla terenów oznaczonych 1 – 2P zakaz lokalizacji inwestycji realizujących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska,
  - b) budynki wolnostojące,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 5000 m<sup>2</sup> ,
  - f) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - 25,0 m od linii rozgraniczającej drogę główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG,
    - 15,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
    - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
  - g) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia działki z rodzimych gatunków drzew liściastych lub iglastych,
  - h) ograniczenie ewentualnego szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny,
  - i) zapewnienie miejsc postojowych i placów manewrowych na własnej działce również dla samochodów ciężarowych;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynku – 12,0 m,
  - b) geometria dachu – w zależności od specyfiki działalności.



2. Dla terenu 3P, w granicach strefy konserwatorskiej OW, określonej na rysunku planu, obowiązuje zapis § 12, ust. 1, pkt 3.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 – 3P wprowadza się zakaz składowania odpadów i lokalizacji magazynów, w których sposób magazynowania substancji może niekorzystnie oddziaływać na środowisko i umożliwiać wypłukiwanie substancji chemicznych do gleby.

#### § 114.

##### **IG teren infrastruktury komunalnej**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IIG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren infrastruktury technicznej** – stacja rozdzielczo - pomiarowa gazu;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania:
  - a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej, potrzebnych do obsługi projektowanej sieci gazowej.

#### § 115.

##### **ZU zieleń urządzona**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1- 2ZU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zieleń urządzona** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) miejsca postojowe i parkingi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) lokalizacja ciągów pieszych i obiektów małej architektury,
  - b) teren wyznaczony pod lokalizację miejsc postojowych i parkingów nie powinien przekraczać 20% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
  - c) możliwość lokalizacji niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji,
  - d) nowe nasadzenia z rodzimych gatunków drzew liściastych, gatunki preferowane – dąb, lipa, klon, jesion, wiąz,
  - e) zakaz wycinki starodrzewu za wyjątkiem cięć sanitarnych.

#### § 116.

##### **ZC tereny cmentarza**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 2ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **istniejący cmentarz parafialny** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) możliwość lokalizacji kaplicy pogrzebowej,
  - b) alejki i ciągi piesze,
  - c) tereny zieleni wysokiej i ozdobnej,
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 30%,
  - e) elementy małej architektury,
  - f) dopuszcza się lokalizację parterowego obiektu usługowego ściśle związanych funkcją podstawową o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup> oraz o wysokości maks. 4,5 m,
  - g) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, niezbędne do obsługi cmentarza.

2. Architektura kaplicy i ewentualnego budynku usługowego na terenie 1ZC, powinna nawiązywać do architektury istniejącego kościoła parafialnego. Usytuowanie budynku kaplicy i urządzeń infrastruktury technicznej na działce musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

#### § 117.

##### **ZL lasy**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren lasów** ;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych oraz grodzienia działek.

#### § 118.

##### **ZLp projektowane dolesienia**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren projektowanych dolesień** ;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych oraz grodzienia działek;
- 4) do czasu realizacji dolesień teren może być użytkowany w dotychczasowy sposób.

#### § 119.

##### **R tereny upraw rolnych**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren upraw rolnych** , w tym tereny użytków zielonych, cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania:
  - a) zachowanie istniejącego sposobu użytkowania z możliwością przekształceń dla potrzeb ogrodnictwa i sadownictwa,
  - b) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, magazynowych i produkcyjnych, służących wyłącznie produkcji rolniczej o maksymalnej wysokości 6,0 m,
  - c) zachowanie istniejących i możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki,
  - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki,
  - g) nakaz zachowania i ochrony zadrzewień śródpolnych.

#### § 120.

##### **R1 tereny upraw rolnych**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren chronionych upraw rolnych** ;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania:
  - a) nakaz zachowania istniejącego sposobu użytkowania z możliwością przekształceń dla potrzeb ogrodnictwa i sadownictwa,
  - b) zakaz lokalizacji zabudowy,

- c) zachowanie istniejących i możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) nakaz zachowania i ochrony zadrzewień śródpolnych.

### § 121.

#### **KDG droga publiczna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren drogi krajowej klasy „G”- głównej** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 - 25,0 m,
  - b) przekrój jezdni 1x2.

### § 122.

#### **KDZ droga publiczna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 4KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren ulicy publicznej klasy „Z”- zbiorczej** w ciągu drogi powiatowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 – 20,0 m,
  - b) przekrój jezdni 1x2.

### § 123.

#### **KDD droga publiczna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren ulicy publicznej klasy „D”- dojazdowej** w ciągu drogi gminnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m.

### § 124.

#### **KDW droga wewnętrzna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren drogi wewnętrznej** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 7,0 m.

**Rozdział 6.**  
**Zasady zagospodarowania dla terenów miejscowość**  
**ZWIERZYNIEC PIERWSZY, ZWIERZYNIEC DRUGI**

**§ 125.**

**MW zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – istniejąca **zabudowa wielorodzinna** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
- 3) zasady podziału działek – zakaz wtórnych podziałów;
- 4) zasady zagospodarowania:
  - a) remonty, modernizacja istniejącej zabudowy,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażu w drugiej linii zabudowy;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – maksymalnie dwie kondygnacje plus ewentualne poddasze użytkowe,
  - b) geometria dachu – dwuspadowe, symetryczne o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-45° .

**§ 126.**

**RM zabudowa zagrodowa**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 15RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa zagrodowa** – zabudowa mieszkaniowa i działalność gospodarcza związana z zabudową zagrodową oraz chowem i hodowlą inwentarza i drobiu w gospodarstwie rolnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) rzemiosło nieuciążliwe,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
- 3) zasady zagospodarowania działki:
  - a) lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej,
  - b) możliwość zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej,
  - c) możliwość zachowania istniejących usług i rzemiosła nieuciążliwego,
  - d) możliwość lokalizacji nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,
  - e) możliwość lokalizacji budynku gospodarczego i garażu,
  - f) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
  - g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40%,
  - h) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy:
    - 8 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
    - 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD, lub w nawiązaniu do zabudowy istniejącej,
  - i) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
  - maksymalna wysokość budynku – 10,0 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy,
  - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja lecz nie wyższe niż 7,0 m,
- b) geometria dachu:
- dachy budynków mieszkalnych spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
  - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych: 15-30° .
2. Wprowadza się nakaz przechowywania obornika na uszczelnionych powierzchniach wyposażonych w szczelne systemy odprowadzania i gromadzenia odcieku.

## § 127.

### **MNR zabudowa mieszkaniowo-zagrodowa**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 18MNR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) **zabudowa jednorodzinna** ;

b) **zabudowa zagrodowa** – zabudowa mieszkaniowa i działalność gospodarcza związana z zabudową zagrodową oraz chowem i hodowlą drobnego inwentarza i drobiu w gospodarstwie rolnym,

c) dla działek w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 10-11MNR i obsługiwanych, z ulicy zbiorczej oznaczonej 1KDZ – usługi podstawowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi podstawowe,

b) rzemiosło nieuciążliwe,

c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;

3) zasady podziału działek:

a) dla zabudowy jednorodzinnej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup> ,

- minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,

- kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego 90° +/-10%, lub równy istniejącemu, powtarzalnemu kątowi położenia granicy,

b) dla zabudowy zagrodowej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zagrodowej - 1400 m<sup>2</sup> ,

- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki zagrodowej – 24 m,

- kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10%, lub

4) zasady zagospodarowania działki:

a) budynek mieszkalny wolnostojący,

b) możliwość zachowania istniejących usług i rzemiosła nieuciążliwego,

c) możliwość lokalizacji nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,

d) możliwość lokalizacji budynku gospodarczego i garażu,

e) powierzchnia zabudowy:

- maksymalnie 30% dla zabudowy jednorodzinnej,

- maksymalnie 40% dla zabudowy zagrodowej,

f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

- 50% powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
- 40% dla zabudowy zagrodowej,
- g) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - 8 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
  - 5 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
- h) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 9,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy.
    - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja lecz nie wyższe niż 6,0 m,
  - b) geometria dachu:
    - dachy budynków mieszkalnych spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
    - dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych – 15-30° .
- 2. Dla terenów 10 – 11MNR, obsługiwanych z ulicy 1KDZ – możliwość lokalizacji usług podstawowych w pierwszej linii zabudowy jako zlokalizowanych w parterze zabudowy mieszkaniowej lub dobudowanych do budynku mieszkalnego.
- 3. Dla zabudowy zagrodowej wprowadza się nakaz przechowywania obornika na uszczelnionych powierzchniach wyposażonych w szczelne systemy odprowadzania i gromadzenia odcieku.

## § 128.

### **MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa jednorodzinna** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
- 3) zasady podziału działek:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup> ,
  - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
  - c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10%;
- 4) zasady zagospodarowania działki:
  - a) budynek mieszkalny wolnostojący,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego,
  - c) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,3,
  - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%,
  - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,
  - f) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
    - 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
  - g) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,

h) garaż na działce może być wzniesiony jako budynek dobudowany do budynku mieszkalnego; w każdym przypadku elewacja garażu i budynku mieszkalnego muszą być zaprojektowane w sposób jednolity;

5) zasady kształtowania nowej zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość budynku – 10,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – jedna kondygnacja,

b) geometria dachu:

- dachy budynków mieszkalnych spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych, nachylenie połaci dachowych: 15-30° ,
- w przypadku łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków mieszkalnych.

## § 129.

### **MNU zabudowa mieszkaniowa z usługami**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 – 2MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** ;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi podstawowe,
- b) rzemiosło nieuciążliwe,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;

3) zasady podziału działek:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup> ,
- b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
- c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90° +/-10%;

4) zasady zagospodarowania działki:

- a) budynek mieszkalny wolnostojący,
- b) dopuszcza się lokalizację usług podstawowych jako zlokalizowanych w parterze zabudowy mieszkaniowej, dobudowane do budynku mieszkalnego lub jako obiekt wolnostojący w pierwszej linii zabudowy,
- c) możliwość zachowania istniejących usług i rzemiosła nieuciążliwego,
- d) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,
- e) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażu w drugiej linii zabudowy,
- f) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
- g) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
- h) nieprzekraczalna linia nowej zabudowy:
  - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ dla terenu 2MNU,
  - 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ dla terenu 1MNU,

i) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce:

- dla obsługi funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
- dla obsługi funkcji usługowej należy ustalić indywidualnie w zależności od specyfiki prowadzonej działalności lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
- dla samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością usługową lub rzemieślniczą należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe w zależności od charakteru prowadzonej działalności;

5) zasady kształtowania nowej zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne i usługowe – jedna kondygnacja nadziemna oraz poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość budynku – 10,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- budynki gospodarcze i usługowe – nieuciążliwe rzemiosło i garaże – jedna kondygnacja nadziemna,

b) geometria dachu:

- dachy budynków mieszkalnych i usługowych spadziste o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-45° ,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30° ,
- w przypadku łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci dachowych jak dla budynków mieszkalnych.

### § 130.

#### **UPO usługi publiczne oświaty**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UPO** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **usługi publiczne oświaty** – szkoła podstawowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów oraz zieleni urządzonej,
- b) możliwość lokalizacji terenów rekreacji i sportu (boisk, placów zabaw itp.);

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) zachowanie istniejącej zabudowy, możliwość remontów i rozbudowy,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
- c) powierzchnia terenu biologicznie czynnego min 20%,
- d) program parkingowy – zgodnie ze specyfiką usług;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- maksymalnie dwie kondygnacje oraz poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość budynku – 12,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy.

b) geometria dachu:

- dachy budynków spadziste o jednakowym nachyleniu połaci dachowych 30-45° .

### § 131.

#### **UPS usługi publiczne sportu i rekreacji**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UPS** , ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **usługi publiczne sportu i rekreacji** – kompleks sportowo-rekreacyjny: boiska i urządzenia sportowe, wypożyczalnia sprzętu sportowego;



- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi handlu i gastronomii,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) komunikacja wewnętrzna w tym parkingi,
  - d) zieleni urządzona;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 5% powierzchni terenu,
  - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD
  - d) program parkingowy – zgodnie ze specyfiką realizowanych usług,
  - e) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja oraz poddasze użytkowe,
  - b) geometria dachu – dachy budynków spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-45° .

## § 132.

### **U usługi podstawowe**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **usługi podstawowe** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w tym parkingów i dróg wewnętrznych,
  - b) zieleni urządzona;
- 3) zasady podziału działek:
  - a) zakaz wtórnego podziału działki;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) możliwość lokalizacji usług handlu, oświaty, kultury, zdrowia, gastronomii i innych usług nieprodukcyjnych,
  - b) możliwość rozbudowy istniejącego budynku,
  - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
  - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy:
  - f) dopuszcza się lokalizację na działce parkingów ogólnodostępnych na maks. 10 miejsc postojowych,
  - g) nawierzchnia parkingów ulepszona, przepuszczalna,
  - h) nasadzenia zieleni wysokiej liściastej, gatunki preferowane: dąb, lipa, klon, jesion, wiąz,
  - i) przy projekcie zagospodarowania działki wymagany projekt zieleni;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - a) wysokość nowej zabudowy:
    - maksymalnie dwie kondygnacje oraz poddasze użytkowe,
    - maksymalna wysokość budynku – 12,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy

b) geometria dachu:

- dachy budynków spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30-45° .

### § 133.

#### **UK obiekty kultu religijnego**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** , ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren istniejącego **obiekty kultu religijnego** ;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji w dróg wewnętrznych i miejsc postojowych,
  - b) zakaz lokalizowania nowych obiektów kubaturowych,
  - c) zagospodarowanie terenu wokół obiektu sakralnego komponowaną zielenią.

### § 134.

#### **P przemysł**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **przemysł niepowodujący pogorszenia stanu środowiska** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty administracyjno-socjalne dla obsługi przemysłu i usług rzemiosła,
  - b) usługi,
  - c) magazyny i składy,
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym drogi wewnętrzne i miejsca postojowe.
- 3) zakaz lokalizacji inwestycji realizujących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynki wolnostojące,
  - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy:
    - 14 m od linii rozgraniczającej drogę zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ,
    - 14 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD,
  - e) nakazuje się nasadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia działki z rodzimych gatunków drzew liściastych lub iglastych,
  - f) ograniczenie ewentualnego szkodliwego oddziaływania na środowisko do terenu zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny,
  - g) zapewnienie miejsc postojowych i placów manewrowych na własnej działce również dla samochodów ciężarowych;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynku – 12,0 m,
  - b) geometria dachu:– w zależności od specyfiki działalności.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1P wprowadza się zakaz składowania odpadów i lokalizacji magazynów, w których sposób magazynowania substancji może niekorzystnie oddziaływać na środowisko i umożliwiać wyłukiwanie substancji chemicznych do gleby.

### § 135.

#### **ZL lasy**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren lasów** ;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych oraz grodzienia działek.

### § 136.

#### **ZLp projektowane dolesienia**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren projektowanych dolesień** ;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych oraz grodzienia działek;
- 4) Do czasu realizacji dolesień teren może być użytkowany w dotychczasowy sposób.

### § 137.

#### **R tereny upraw rolnych**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren upraw rolnych** , w tym tereny użytków zielonych, cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania:
  - a) zachowanie istniejącego użytkowania z możliwością przekształceń dla potrzeb ogrodnictwa i sadownictwa,
  - b) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, magazynowych i produkcyjnych, służących wyłącznie produkcji rolniczej o maksymalnej wysokości 6,0 m,
  - c) zachowanie istniejących i możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki,
  - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki,
  - g) nakaz zachowania i ochrony zadrzewień śródpolnych.

### § 138.

#### **R1 tereny upraw rolnych**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren chronionych upraw rolnych** ;
- 2) zasady zagospodarowania i użytkowania:
  - a) nakaz zachowania istniejącego sposobu użytkowania z możliwością przekształceń dla potrzeb ogrodnictwa i sadownictwa,
  - b) zakaz lokalizacji zabudowy,

- c) zachowanie istniejących i możliwość lokalizowania nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) nakaz zachowania i ochrony zadrzewień śródpolnych.

### § 139.

#### **KDZ droga publiczna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1- 2KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren ulicy publicznej klasy „Z”- zbiorczej** w ciągu drogi powiatowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 14,0 – 20,0 m,
  - b) przekrój jezdni 1x2,
  - c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ w centrum miejscowości, wzdłuż zabudowy mieszkaniowej i usługowej, obowiązek realizacji obustronnego chodnika (ciągu pieszego).

### § 140.

#### **KDD droga publiczna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren ulicy publicznej klasy „D”- dojazdowej** w ciągu drogi gminnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m.

### § 141.

#### **KDW droga wewnętrzna**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren drogi wewnętrznej** ;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 7,0 m.

## **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE**

### § 142.

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 3. Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się na :

dla terenu MW	- 0 %
dla terenu RM	- 15 %
dla terenu MNR	- 15 %
dla terenu ML	- 20 %
dla terenu MN	- 15 %

dla terenu MNU	- 15 %
dla terenu UMN	- 15 %
dla terenu UPO	- 0 %
dla terenu UPS	- 0 %
dla terenu U	- 15%
dla terenu US	- 0 %
dla terenu UK	- 0 %
dla terenu P	- 20%
dla terenu IW	- 0 %
dla terenu IK	- 0 %
dla terenu IG	- 0 %
dla terenu IE	- 0 %
dla terenu ZP	- 0 %
dla terenu ZU	- 0 %
dla terenu ZI	- 0 %
dla terenu ZC	- 0 %
dla terenu ZL	- 0 %
dla terenu ZLp	- 0 %
dla terenu R	- 0 %
dla terenu R1	- 0 %
dla terenu WS	- 0 %
dla terenu WSp	- 0 %
dla terenu KDG	- 0 %
dla terenu KDZ	- 0 %
dla terenu KDL	- 0 %
dla terenu KDD	- 0 %
dla terenu KDW	- 0 %
dla terenu TK	- 0 %

### § 143.

Tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone uchwałą Rady Gminy:

1. nr 49/IX/2003 z dnia 30 czerwca 2003r.
2. nr 147/XXXII/2001 z dnia 29 czerwca 2001r.
3. nr 164/XXXVI/1998 z dnia 28 kwietnia 1998r.
4. nr 167/XXXVI/1998 z dnia 28 kwietnia 1998r.

**§ 144.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Opatów.

**§ 145.**

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy Opatów

**mgr inż. Witold Łacny**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 42/XIV/2011  
Rady Gminy Opatów  
z dnia 22 września 2011 r.

### **Rysunki planu**

Załącznik Nr R1 do Uchwały Nr 42/XIV/2011  
Rady Gminy Opatów  
z dnia 22 września 2011 r.  
ZalacznikR1.pdf

### **Rysunek1**

Załącznik Nr R2 do Uchwały Nr 42/XIV/2011  
Rady Gminy Opatów  
z dnia 22 września 2011 r.  
ZalacznikR2.pdf

### **Rysunek2**

Załącznik Nr R3 do Uchwały Nr 42/XIV/2011  
Rady Gminy Opatów  
z dnia 22 września 2011 r.  
ZalacznikR3.pdf

### **Rysunek3**

Załącznik Nr R4 do Uchwały Nr 42/XIV/2011  
Rady Gminy Opatów  
z dnia 22 września 2011 r.  
ZalacznikR4.pdf

### **Rysunek4**

Załącznik Nr R5 do Uchwały Nr 42/XIV/2011  
Rady Gminy Opatów  
z dnia 22 września 2011 r.  
ZalacznikR5.pdf

## **Rysunek5**

Załącznik Nr R6 do Uchwały Nr 42/XIV/2011  
Rady Gminy Opatów  
z dnia 22 września 2011 r.  
ZalacznikR6.pdf

## **Rysunek6**

Przewodniczący Rady  
Gminy Opatów

**mgr inż. Witold Łacny**



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opatów.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), po zapoznaniu się z informacją Wójta Gminy Opatów w sprawie uwag wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opatów w dniach od 29.05.2008 r. do 26.06.2008 r. oraz w terminie wyznaczonym na składanie uwag, rozstrzyga następująco:

L.p.	Data wpływu	Zgłaszający	Miejscowość Nr działki	Treść uwagi	Sposób rozstrzygnięcia
1.	02.07.08r.	Leszek Biernacki	Opatów 1864, 1865, 1866, 1867	Wniosek o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową	Uwaga uwzględniona
2.	20.05.08r.	Edyta Gabrysiak	Waleńczów 151/7	Wniosek o „odrolnienie” terenu działki.	Uwaga odrzucona ze względu na niezgodność ze Studium
3.	30.05.08r.	Dorota i Wojciech Malina	Waleńczów 150/2	Wniosek o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową.	Uwaga odrzucona ze względu na niezgodność ze Studium
4.	10.06.08r.	Barbara i Ryszard Szymańscy	Waleńczów 152	Wniosek o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową.	Uwaga odrzucona ze względu na niezgodność ze Studium
5.	18.06.08r.	Barbara i Waldemar Makles	Waleńczów 283/4	Brak zgody na projektowaną drogę. Wniosek o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową nie osiedlową i wytyczenie dróg według podziału inwestora. <u>Szkiecu podziału nie załączono.</u>	Uwaga odrzucona
6.	19.06.08r.	Wojciech Kalek	Waleńczów 436/1, 436/2, 436/3, 437/1, 437/2, 437/3,	Wniosek o zmianę przeznaczenia działek z rolnego na leśny.	Uwaga odrzucona ze względu na niezgodność ze Studium
7.	19.08.08r.	Wojciech Kalek	Waleńczów 398, 399	Wniosek o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową.	Uwaga odrzucona ze względu na niezgodność ze Studium
8.	26.06.08r.	Mariusz Kalek	Waleńczów 398	Wniosek o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.	Uwaga odrzucona ze względu na niezgodność ze Studium
9.	26.06.08r.	Małgorzata i Zdzisław Maklesowie	Waleńczów 441/1	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki rolnej pod zabudowę. Wniosek o przesunięcie faktycznego przebiegu drogi gminnej z terenu działki 441/1 lub wykupienie części działki, którą faktycznie zajmuje droga.	Uwaga odrzucona ze względu na niezgodność ze Studium
10.	26.06.08r.	Mariusz	Waleńczów	Wniosek o zmianę przeznaczenie działek pod	Uwaga odrzucona

		Kalek	396/1, 396/3	zabudowę mieszkaniową.	ze względu na niezgodność ze Studium
11.	07.07.08r.	Krystyna Bukalska	Waleńczów 719	Wniosek o zmianę zapisu §14 i §45 na umożliwiające podział działki i zniesienie współwłasności.	Uwaga uwzględniona
12.	07.07.08r.	Bożena Strana	Waleńczów 455	Wniosek o „odrołnienie” części działki o wymiarach 20 szerokości i 50 m długości.	Uwaga odrzucona ze względu na niezgodność ze Studium
13.	08.07.08r.	Kazimierz Żurawik	Waleńczów 282	Wniosek o likwidację trzech dróg poprzecznych do ul. Leśnej. Wniosek o wytyczenie drogi usytuowanej w granicy dz. nr 282 i dz. nr 283/4, włączonej do ul. Szkolnej i Leśnej.	Uwaga uwzględniona
14.	08.07.08r.	Barbara i Waldemar Makles	Waleńczów 283/4	Wniosek o likwidację trzech dróg poprzecznych do ul. Leśnej. Wniosek o wytyczenie drogi usytuowanej w granicy dz. nr 282 i dz. nr 283/4, włączonej do ul. Szkolnej i Leśnej. Wniosek „aby plan szczegółowy nie dotyczył działki nr 283/4”	Uwaga uwzględniona
15.	10.07.08r.	Jan Kępa	Waleńczów 53	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki pod zabudowę na całej szerokości w kierunku Złochowic.	Uwaga odrzucona ze względu na niezgodność ze Studium
16.	11.07.08r.	Mariola Huptas	Waleńczów 8/1	Wniosek o „odrołnienie” działki.	Uwaga odrzucona ze względu na niezgodność ze Studium
17.	16.06.08r.	Andrzej Wręczycki	Wilkowiecko 44	Wniosek o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Uwaga odrzucona ze względu na niezgodność ze Studium
18.	11.07.08r.	Marek Kiciński	Wilkowiecko 970/2	Wniosek o „odrołnienie” działki.	Uwaga odrzucona ze względu na niezgodność ze Studium
19.	11.07.08r.	Mariola Huptas	Wilkowiecko 1065	Wniosek o „odrołnienie” działki.	Uwaga uwzględniona
20.	09.06.08r.	Jan Polis	Złochowice 348	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki z rolnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Uwaga odrzucona ze względu na niezgodność ze Studium
21.	30.06.08r.	Barbara Kempa	Złochowice 378	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki na zabudowę usługowo-handlowo-gastronomiczną.	Uwaga uwzględniona
22.	10.07.08r.	Barbara i Ryszard Polisowie	Złochowice 295/5	Wniosek o zmianę przeznaczenia części działki z terenów leśnych na zabudowę mieszkaniową.	Uwaga odrzucona ze względu na niezgodność ze Studium
23	02.07.08r.	Jerzy Kiepusa	Zwierzyniec 215, 216, 214/3, 213/2 214/1	Wniosek o zmianę przebiegu drogi dojazdowej, likwidacji drogi wzdłuż działek 215 i 216, i przedłużenie drogi przez działki 215, 214/3 i 213/2. Wykreślenie z tekstu planu do terenu 1P określenia minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki.	Uwaga częściowo uwzględniona

Ze względu, iż w okresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opatów w dniach od 29.05.2008 r. do 26.06.2008 r oraz w dniach od 31.03.2010 r. do 30.04.2010 r. oraz w terminie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, nie wpłynęły w/w uwagi, brak jest rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady  
Gminy Opatów

**mgr inż. Witold Łacny**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. Zm.), w związku z art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (j.t. Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148), Rada Gminy w Opatowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne Gminy Opatów oraz o zasadach ich finansowania:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Opatów, należące do zadań własnych Gminy Opatów obejmują:

- 1) realizację dróg i ulic publicznych o łącznej długości ok. 26,6 km,
- 2) realizacji infrastruktury technicznej w zakresie wodociągów i kanalizacji o łącznej długości sieci ok. 29 550 m każda.

Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące, w tym m.in.: chodniki, zieleń, oświetlenie, sygnalizację i urządzenia sterowania ruchem.

2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

- 1) Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy wieloletniego programu inwestycyjnego gminy Opatów zgodnie z określonymi w nim terminami przewidzianymi na realizację tych zadań.
- 4) Inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji może odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu Gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady  
Gminy Opatów

**mgr inż. Witold Łacny**