Uchwała Nr 42/XIV/2011
Rady Gminy w Opatów
z dnia 22.09.2011r.

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 uchwala 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

Ilekroć 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 cmentarze:
   - 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, zieleń izolacyjna i urządzona 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 ładu 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 m2.

§ 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 kościoła p. w. Św. Mikołaja w Wilkowiecku, z XVIII w. (pozostała kaplica – dawne prezbiterium), przebudowanego w 1931 r., wpisanego do rejestru zbytków 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 ochronnie 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 reliktów 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 zwykłe, 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 ochronnie zabytków i opiece nad zabytkami, w zakresie dotyczącym zagospodarowania zabytków, prowadzenia badań, prac i robót oraz podejmowania innych działań przy zabytkach;

b) dopuszcza się zwykłe, 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) 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 m2;
   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-zbiorcze, 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-rozdzieczej 30/15 kV zlokalizowanej w miejscowości Waleńczów, zapatrywanej 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 30-45o,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych – 15-30o.

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^2,
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,
- kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego 90o +/-10o, lub równy istniejącemu, powtarzalnemu kątowi położenia granicy

b) dla zabudowy zagrodowej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zagrodowej – 1400 m2,
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki zagrodowej – 24 m,
- kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90o +/-10%, lub równy istniejącemu, powtarzalnemu katowi położenia granic; 4) zasady zagospodarowania działki:

c) budynek mieszkalny wolnostojący,

d) możliwość zachowania istniejących usług i rzemiosła nieuciążliwego,

e) możliwość lokalizacji nieuciążliwego rzemiosła w drugiej linii zabudowy,

f) możliwość lokalizacji budynku gospodarczego i garażu,

g) powierzchnia zabudowy:

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

h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

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

i) 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,

j) 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 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 szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,

b) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90o +/-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 35-45o 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: 15-30o,
- 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 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,

c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90o +/-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 30-45o,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych, nachylenie połaci dachowych 15-30o,
- 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 m2,
b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90o +/-10% lub równy istniejącemu, powtarzalnemu katowi 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 30-45o,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30o,
- 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 30-45o,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30o.

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 30-45o.

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 m2,
      b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25 m,
      c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego – 90o +/-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 30-45o.

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 **1US**, 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 urządzona,
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 30-45o;

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 30-45o.

§ 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 m2,
        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 **1IW** 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 **1IK** 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 1IK, 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 wodny 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 urządzona,
   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:
   2) przeznaczenie podstawowe:
      a) zabudowa zagrodowa;
      b) działalność gospodarcza związana z zabudową zagrodową oraz chowem i hodowlą inwentarza i drobiu w gospodarstwie rolnym;
   3) przeznaczenie dopuszczalne:
      a) rzemiosło nieuciążliwe,
      b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym miejsca postojowe;
   4) 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;
   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.

3. 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.

4. 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 m2,
         - minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,
         - kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego 90o +/_10o, lub równy istniejącemu, powtarzalnemu kątowi położenia granicy,
      b) dla zabudowy zagrodowej:
         - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zagrodowej – 1400 m^2,
         - minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki zagrodowej – 24 m,
         - kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90o +/-10%, lub równy istniejącemu, powtarzalnemu katowi 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 30-45o,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych: 15-30o.

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 m2,
      b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
      c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90o +/-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 30-45o,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych, nachylenie połaci dachowych 15-30o,
- 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 m2 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 m2,
      b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
      c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90o +/-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 połaci dachowych 30-45o,

- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30o,
- w przypadku łączenia budynków gospodarczych i garaży z budynkiem mieszkalnym, należy stosować kąty nachylenia połaci 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^{o},

- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30^{o}.

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 30-45o.

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 m2,
      c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25 m,
      d) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90o +/-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 30-45o.

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 m2,

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 wypłukiwanie 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-rozdzielcza 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 m2 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 grodzenia 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 grodzenia 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 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.

§ 61

WS wodny powierzchniowe

Dla terenach 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^{o},
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych: 15-30^{o}.

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 m2,
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,
- kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego 90o +/-10%, lub równy istniejącemu, powtarzalnemu kątowi położenia granicy,
b) dla zabudowy zagrodowej:
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zagrodowej – 1400 m2,
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki zagrodowej – 24 m,

- kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego – 90o +/-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 30-45o,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30o.

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 m2,
b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90o +/-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 30-45o,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych, nachylenie połaci dachowych: 15-30o,
- 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 m2,
b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90o +/-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 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 30-45o,

- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30o,
- 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 dobudowane 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 zbiorcza, 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 30-45o,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30o.

§ 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 30-45o.

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) zieleń 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 m2,
b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25 m,
c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego – 90o +/-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 30-45o.

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 m2,

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 **1IW** 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 dojść i dojazdów do działek zlokalizowanych w granicach terenu przeznaczonego 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^2 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 grodzenia 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 grodzenia 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 **1TK** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren parkingów;
2) przeznaczenie dopuszczalne:
   a) zieleń urządzona,
   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 główna, 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 miejscowość 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 m2,
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,
- kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego 90o +/-10%,

b) dla zabudowy zagrodowej:
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zagrodowej – 1400 m2,
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki zagrodowej – 24 m,
- kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90o +/-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,

i) 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,

j) 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 m2,
b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90o +/-10o;
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 30-45o,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych, nachylenie połaci dachowych: 15-30o,
- 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 30-45o,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30o.

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 m2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25 m,
c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego – 90o +/-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 30-45o.

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 m2,

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 **1IK** 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 wydzielania dojść i 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 m2 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 grodzenia 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 grodzenia 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 30-45o,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych: 15-30o.

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 m2,
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20 m,
- kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego 90o +/-10%, lub równy istniejącemu, powtarzalnemu kątowi położenia granicy,
b) dla zabudowy zagrodowej:
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zagrodowej – 1400 m2, – minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki zagrodowej – 24 m,
- kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90o +/-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,

h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
- 50% powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej,
- 40% dla zabudowy zagrodowej,

i) 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,

j) 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 30-45o,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych: 15-30o.

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 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,

c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90o +/-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 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 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 35-45o 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 – 15-30o,
- 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 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,

c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90o +/-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 30-45o,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych, nachylenie połaci dachowych: 15-30^{o},
- 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 m2,
   b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
   c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90o +/-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 30-45o,

- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30o,
- 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 30-45o.

§ 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 m2,
   b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 25 m,
   c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego – 90o +/-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 30-45o.

§ 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 m2,

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, 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 **1IG** 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 m2 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 grodzenia 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 grodzenia 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^{o}.

§ 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 30-45o,

- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych: 15-30^{o}.

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 m2,

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

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

b) dla zabudowy zagrodowej:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki zagrodowej - 1400 m2,
- minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki zagrodowej – 24 m,
- kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90o +/-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:
- 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 30-45o,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych – 15-30o.

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 m2,
b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,
c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90o +/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 30-45o,
- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych, nachylenie połaci dachowych: 15-30o,
- 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 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 20 m,

c) kąt położenia granicy nowo wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego: 90o +/-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^{o},

- dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku dachów stromych 15-30o,
- 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 30-45o.

§ 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 30-45o.

§ 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) zieleń 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 30-45o.

§ 133

UK obiekty kultu religijnego

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK**, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe – teren istniejącego obiektu 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 wypłukiwanie 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 grodzenia 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 grodzenia 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.